

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры полностью)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Обращение взыскания на заложенное имущество

Студент

И.А. Белла

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Т.Н. Уколова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« ____ » _____ 20 ____ г.

Тольятти 2018

Аннотация

Довольно часто нарушаются права и законные интересы как физических, так и юридических лиц при заключении различных сделок, с целью их защиты законодательством предусмотрены меры, способствующие исполнению договорных обязательств, именуемые способами. Одним из таких является залог, предоставляющий собой весьма действенный механизм, мотивирующий на надлежащее исполнение обязательств. Однако, несовершенство правового регулирования залоговых правоотношений, а также противоречивая практика применения залога являются актуальными проблемами и в настоящее время.

Целью выпускной квалифицированной работы является комплексное рассмотрение института залога, его исторической ретроспективы, анализ законодательства РФ о залоговом праве и наиболее спорных моментов в правоприменительной практике, а также поиск путей совершенствования отдельных норм.

Для достижения цели необходимо решить ряд следующих задач:

- 1) отследить историческое развитие института залога;
- 2) дать характеристику правовым отношениям в области залога и обращения взыскания на заложенное имущество;
- 3) исследовать существующие правоприменительные проблемы;
- 4) предложить пути совершенствования законодательства о залоге.

Данная работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка используемых источников. Первая глава содержит в себе историю возникновения залога как института, его основные положения, а также основные положения и способы обращения взыскания на заложенное имущество. Во второй главе более детально рассматривается институт исполнительной надписи нотариуса и соответственно внесудебный порядок обращения взыскания. А также способы и порядок реализации предмета залога.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1. Общая характеристика института залога и обращения взыскания на заложенное имущество.....	6
1.1. История, понятие и значение залогового института.....	6
1.2. Основания и порядок обращения взыскания на заложенное имущество.....	17
Глава 2. Внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество и его реализация.....	31
2.1. Исполнительная надпись нотариуса об обращении взыскания по залоговым обязательствам.....	31
2.2. Реализация заложенного имущества.....	40
Заключение.....	50
Список используемой литературы.....	53

Введение

Действующим Гражданским кодексом РФ предусмотрен ряд способов, служащих обеспечением исполнения обязательств, среди которых: неустойка, залог, удержание вещи должника, поручительство, независимая гарантия, задаток, обеспечительный платеж и другие способы. Порой должник не исполняет свои договорные обязательства или исполняет ненадлежащим образом, что причиняет кредитору большой ущерб. Такие способы это дополнительное обязательственное бремя, которое позволяет обеспечить более надежную защиту прав кредиторов.

Именно залог имеет огромный потенциал, как мера, способствующая исполнению обязательства, так как он позволяет обеспечить получение кредитором той же суммы, которая поступила бы к нему, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом.

Институт залога имеет довольно большую историю своего существования и развития. Его появление было вызвано необходимостью в существовании способов обеспечения исполнения обязательства, т.е. в наличии некой гарантии возврата кредита. Соответственно такая потребность возникла с появлением в жизни общества частной собственности и в связи с недобросовестным отношением должников к своим обязательствам.

Однако, несмотря на существование таких способов проблема обеспечения обязательств по-прежнему очень актуальна и в современной жизни. Это связано с несовершенством правового регулирования залоговых правоотношений, а также противоречивой практикой применения залога.

Цель работы заключается в комплексном рассмотрении института залога, залоговых правоотношений, исполнения обязательств обеспеченных залогом и обращения взыскания на имущество, являющееся предметом залога, а также проблем, возникающих в ходе применения залогового законодательства.

Для достижения поставленной цели необходимо разрешить ряд следующих задач:

- 1) Раскрыть понятие залога и дать правовую характеристику залоговым правоотношениям;
- 2) Определить предпосылки возникновения залога, как меры обеспечивающей исполнение обязательств;
- 3) Рассмотреть основания обращения взыскания на заложенное имущество;
- 4) Выявить особенности судебного и внесудебного порядков обращения взыскания;
- 5) Рассмотреть порядок реализации такого имущества.

Объектом исследования выступают непосредственно залоговые правоотношения.

Предметом данного исследования является современное российское законодательство в сфере залоговых правоотношений, судебная практика применения норм законодательства и научные труды юристов-правоведов в обозначенной области права.

В ходе данной работы использовались такие методы, как анализ, обобщение, сравнительный метод, метод анализа нормативно-правовой базы, а также различных статей.

Источниками, послужившими опорой в написании работы, являются Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Основы законодательства РФ о нотариате, ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ФЗ «Об исполнительном производстве» и иные нормативно-правовые акты, комментарии к ним, различная научная литература, научные статьи юристов-правоведов.

Глава 1. Общая характеристика обращения взыскания на заложенное имущество

1.1. История, понятие и значение залога

История залоговых правоотношений насчитывает множество тысячелетий. Залог возник еще задолго до нашей эры и прошел длительный этап формирования и усовершенствования.

Согласно различным историческим источникам в Афинах Древней Греции понятие о залоге впервые появилось в начале VI века до нашей эры, возникновение залоговых правоотношений было вызвано появлением частной собственности. Изначально, обязательство в Афинах обеспечивалось личностью самого должника, в случае не исполнения обязательства ему грозило рабство. С появлением рассматриваемого института можно было получить кредиты под залог.

Понятие «ипотека» было введено в Древней Греции Солоном еще в IV веке до н.э. С течением времени ипотекой стал именоваться залог в целом, а позже только залог недвижимых вещей.

В Древнем Египте залог появился примерно во II тысячелетия до нашей эры тогда, когда в этом государстве стали появляться банки. Банками выдавались ссуды, если же финансовое положение заемщика считалось устойчивым, то ссуда выдавалась под 20-30 % годовых.

Своего апогея, так сказать наибольшей точки развития, институт залога достиг в римском праве, где он играл значительную роль. Предметом могли выступать как движимые, так и не движимые вещи, а порой даже такие, которые при их использовании утрачивали свой естественный характер, деньги и будущие вещи. Помимо физических вещей обременяться залогом могли и права, например, сервитуты, долговые требования и т.д.

Фундаментом для развития залога как института послужили такие формы вещных обеспечений как фидуция и пигнус. Пигнус предусматривал передачу вещи кредитору не в собственность как при фидуции, а во

владение. Хотя такая форма в сравнении с фидуцией и являлась более оптимальным вариантом для сложившихся в то время в Древнем Риме правовых положений, все же она не соответствовала развивающемуся гражданскому обороту и могла нанести существенный вред хозяйству.

Несовершенство вышеуказанной формы привело к появлению новой для Рима формы, но уже существовавшей в Древней Греции – ипотеке.

Ипотека стала универсальной формой залога, в результате перешедшей в правовую систему многих государств и по сей день являющейся самой распространенной во всем мире из имеющихся современных форм.

Ипотека не предусматривала передачу имущества ни во владение, ни в собственность кредитора, указанные права оставались непосредственно у залогодателя, кроме того, он мог и отчуждать имущество, находящее в залоге, что не являлось поводом для прекращения ипотеки.

Римский залог оформлялся простым договором, который нигде публично не оглашался. Это вызывало множество споров, так как имущество порой обременялось несколькими залоговыми обязательствами, о которых различные кредиторы не знали и не могли знать. И интерес к ипотеке со временем был значительно утрачен в силу того, что права кредитора в данном случае были недостаточно защищены.

Чаще в Риме встречался заклад. При таком способе обеспечения обязательств вещь переходила во владение к кредитору, т.е. некий ломбардный принцип. Соответственно, залогодатель физически не мог распоряжаться этим имуществом, а все третьи лица знали, что имущество находится в залоге. Римскому праву был известен залог, как по договору, так и по закону.

В истории был достаточно длительный период фактически полного исчезновения института ипотеки, вызванный распадом Римской империи и закатом Древнего мира. Ипотека в современном понимании стала образовываться снова лишь в средневековье в таких странах как Германия и Франция, а затем уже и в других государствах.

Многие государства романо-германской правовой семьи, приняв во внимание все недостатки римского залога, построили свое залоговое право на несколько иных принципах. Например, Германское гражданское уложение 1900 года имеет следующие особенности: во-первых, оно ввело правило о регистрации всех ипотек. Передача права собственности на земельный участок, все обременения земельного участка, а также прекращение прав должны были регистрироваться в поземельной книге, которая обеспечивала гласность ипотеки.

Залоговые операции довольно широко распространены в современном гражданском обороте, в большей степени это связано с тем, что с различными компаниями имеют возможность получения банковского кредита под залог ценных бумаг, продукции или даже предприятий в целом. По указанным причинам и по многим другим право залога достаточно широко регламентируется во всех национальных правовых системах¹.

Гражданский кодекс Франции определяет залог как договор, в силу которого должник передает определенную вещь кредитору в обеспечение долга. Залог движимой вещи называется залогом, залог недвижимой вещи – антихрезом.

По англо-американской системе залог движимости происходит в двух формах. Первая форма залога сопровождается передачей имущества во владение залогодержателя с сохранением права собственности за залогодателем. Вторая форма идентична институту обеспечительного присвоения в ФРГ (залогодержатель становится собственником заложенной вещи, а залогодатель имеет право выкупить ее при исполнении обязательства). «В США это правило действует при ипотеке движимости и недвижимости; в Англии – при ипотеке недвижимости»².

¹Гражданское и торговое право капиталистических государств / Отв. ред. А.Е. Васильев. – М.: Международные отношения, 1993. – С. 231

² Богатых Е.А. Гражданское и торговое право. – М.: ИНФРА-М, 1996. – С. 148

Появление и развитие института залога в России произошло значительно позже, чем в европейских странах, а большое влияние на его формирование оказали, конечно же, основные понятия римского залогового права. Однако, еще в Древней Руси встречались упоминания о залоге, но обеспечением сделки служила личная свобода должника, т.е. это был некий заем с самозакладом – закупничество. Упоминания встречались и в Псковской судной грамоте³ и в Соборном Уложении 1649 года⁴.

Устав о банкротах 1800 г.⁵ содержал в себе более подробные правила о залоге, именно тогда была отменена возможность перехода недвижимого имущества при обращении на него взыскания в собственность кредитора, его реализация была возможна только путем продажи с публичных торгов.

В начале XX века в России существовал вполне урегулированный рынок ипотечного кредитования. Революция 1917 года сильно изменила существовавшее тогда положение, был введен широкий перечень имущества, которое не могло выступать предметом залога, ипотека фактически полностью отсутствовала. Только лишь после 1990-х началось новое возрождение института залога в России.

Так, в соответствии со ст. 334 ныне действующего Гражданского кодекса под залогом необходимо понимать способ обеспечения обязательства, в силу которого «кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя)»⁶.

По своей природе залог относится к наиболее эффективным способам

³ Псковская Судная грамота (1397-1467) // СПС КонсультантПлюс

⁴ Соборное уложение от 29 января 1649 г. // СПС Гарант

⁵ Устав о банкротах от 19 декабря 1800 г. // СПС Гарант

⁶ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // СПС КонсультантПлюс

обеспечения обязательств, так как является более надежным в сравнении с другими.

Б. М. Гонгало выделяет ряд важных черт, присущих залому и характеризующих его:

- 1) права залогодержателя – есть права на чужое имущество;
- 2) право залога неизменно следует за вещь – ст. 353 ГК РФ. Речь идет о том, что возможно правопреемство заложенного имущества, например, по наследству или в результате реорганизации юридического лица, и в данном случае залог сохраняет свою силу;
- 3) залог возникает непосредственно из основного обязательства – ст. 341 ГК РФ. Назначение залога заключается именно в обеспечении основного обязательства;
- 4) залог напрямую зависит от основного обязательства⁷.

Также стоит отметить важный факт того, что требования залогодержателя удовлетворяются в первую очередь, а только потом удовлетворяются требования остальных кредиторов, т.е. в гражданском праве РФ предусмотрен принцип старшинства залогов из чего следует, что имущество может закладываться неоднократно. Однако существуют исключения, например, одно из них предусмотрено ст. 64 ГК РФ – в первую очередь при ликвидации юридического лица удовлетворяются требования граждан о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью и т.д.

Залог обычно возникает на основании договора и реже на основании закона. Так, например, в силу п. 1 ст. 587 ГК РФ залог на основании закона возникает «при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечении обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество» или по

⁷ Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – С. 86-87

договору купли-продажи в кредит или рассрочку (п. 5 ст. 488, п. 3 ст. 489 ГК РФ)⁸.

Договор залога сам по себе является взаимным и консенсуальным, т.е. право залога возникает непосредственно в момент заключения договора. Но возможны исключения, предусмотренные самим договором или законом, например, если заложенная вещь должна находиться у залогодержателя, то залог возникает с момента ее передачи. Договор может быть заключен как на определенный срок, так и на неопределенный.

Договор о залоге всегда имеет письменную форму, в некоторых случаях необходимо нотариальное удостоверение залога. Соответственно в данном договоре должны содержаться все существенные условия, а именно:

- предмет залога (в договоре должны присутствовать все необходимые сведения, индивидуализирующие заложенное имущество);
- оценка (стоимость) предмета залога (определяется либо соглашением сторон, либо иным способом, предусмотренным законом);
- существо обязательства;
- размер требования (т.е. это цена предмета залога, которая включает в себя и кредитные проценты);
- срок исполнения обязательства.

В некоторых случаях договор залога подлежит государственной регистрации: если право на какое-либо имущество подлежит государственной регистрации (ст. 8¹ ГК РФ), то соответственно и сам залог подлежит государственной регистрации, например, согласно п. 2 ст. 1369 ГК регистрации подлежит залог исключительных прав на изобретение, полезную модель, промышленный образец; вместе с тем регистрации подлежит залог прав участника ООО (ст. 22 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»)⁹.

⁸ "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.04.2018) // СПС КонсультантПлюс

⁹ Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "Об обществах с ограниченной ответственностью" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018) // СПС КонсультантПлюс

Предметом залога согласно ст. 336 ГК РФ может быть любое имущество, т.е. как вещи – движимые и недвижимые, так и имущественные права.

Ограниченные в обороте вещи в силу закона, как правило, не могут выступать предметом залога, например, химическое оружие, психотропные вещества и прочее. Однако залог таких вещей, который все же допустим, осуществляется с обязательным соблюдением особых правил.

Как говорилось ранее, возможен залог прав, но исключительно имущественных, так как они являются передаваемыми, например, право требовать возврата долга может быть передано третьему лицу. По общему правилу согласие должника на залог права не требуется. Кроме того, к числу таких прав относятся исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и на средства индивидуализации. Их залог допускается лишь в той мере, в которой ГК РФ допускает их отчуждение.

Быть переданными в залог не могут личные неимущественные права (например, право на личную неприкосновенность), личные неимущественные права на объекты творческой деятельности (право на авторство).

Помимо упомянутого, допустим залог имущества, которое появится в будущем. «Лицо, не обладающее правом собственности на являющееся предметом залога имущество, тем не менее может выступать залогодателем, т. е. создавать для себя различные обязательства, вытекающие из договора залога, но право залога (как вещное право) возникнет не ранее, чем залогодатель приобретет право собственности на заложенную вещь»¹⁰. А также возможен залог товаров в обороте. Предмет по такому виду залога должен быть определен через указание соответствующих товару родовых признаков и конкретное указание на его местонахождение. «Указание сторонами в договоре места, в котором должно находиться заложенное

¹⁰ Бевзенко Р. С. Борьба за залог: третий этап реформы залогового права России // Вестник гражданского права. 2015. № 2. – С. 32

имущество, является существенным условием договора залога товаров в обороте»¹¹.

Еще одним из видов залога, предусмотренного ГК РФ, является залог вещей в ломбард, которыми могут быть исключительно движимые вещи, предназначенные для личного потребления. Здесь присутствует особый субъективный состав, в котором залогодателем может являться только гражданин, а залогодержателем – ломбард, т. е. «специализированная коммерческая организация, основными видами деятельности которой являются предоставление краткосрочных займов гражданам и хранение вещей» (ст. 2 ФЗ «О ломбардах»)¹². Срок такого кредитования не может превышать одного года. Движимое имущество всегда в таком случае передается на хранение в ломбард, за которое он несет ответственность.

Залог денежных средств возможен только в безналичной форме, например, залог прав по договору банковского счета – ст. 358¹⁴ ГК РФ. Однако и в данном случае предметом залога выступают права.

Залог прав юридически лиц предусматривает залог доли в уставном капитале, т.е. речь идет лишь об обществах с ограниченной ответственностью. Допускается и залог ценных бумаг – ст. 358¹⁶ – 358¹⁷ ГК.

Итак, как уже упоминалось ранее, предметом залога могут быть как движимые вещи, так и недвижимые, кроме того, и имущественные права. Так, например, залогодержатель может удовлетворить требование, обеспеченное залогом, за счет «причитающихся залогодателю или залогодержателю доходов от использования заложенного имущества третьими лицами» (абз. 4 п. 2 ст. 334 ГК РФ).

Согласно ГК РФ и Основам законодательства о нотариате¹³ в РФ ведется учет залога движимого имущества. Именно в полномочия нотариуса

¹¹ Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2013 по делу № А76-7283/2012 URL: <https://e.arbitr-praktika.ru>

¹² Федеральный закон от 19.07.2007 N 196-ФЗ "О ломбардах" (ред. от 13.07.2015) // СПС КонсультантПлюс

¹³ "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018) // СПС КонсультантПлюс

входит регистрация уведомлений о залоге в реестре уведомлений о залоге движимого имущества. Однако такая процедура не является обязательной, а это означает то, что ни один из субъектов залоговых правоотношений при залоге движимого имущества не обязан направлять нотариусу соответствующее уведомление. Тем не менее, его отсутствие является неблагоприятным последствием для залогодержателя – при добросовестном приобретении заложенной вещи, когда покупатель ознакомился с реестром, а сведения о залоге движимого имущества отсутствовали, считается, что залог прекратился.

Что же касается залога недвижимого имущества – ипотеки, то согласно ст. 10 Закона об ипотеке он подлежит государственной регистрации, в противном случае договор будет считаться ничтожным. Кроме того, именно с момента его государственной регистрации он считается заключенным и вступает в силу. Нотариальная форма не является обязательной, однако в дальнейшем для обращения взыскания на такое имущество во внесудебном порядке она обязательна.

Отсюда вытекает проблема, связанная с государственной регистрацией и учетом залога. Итак, согласно ст. 339.1 ГПК РФ в ряде случаев залог подлежит государственной регистрации, т. е. сведения вносятся в соответствующие реестры. В некоторых случаях залог учитывается реестродержателями (ценные бумаги) или банками и называется это учетом залогов. Также выделяется учет уведомлений о залоге, связанный непосредственно с нотариатом.

В первом случае государственной регистрации подлежит недвижимое имущество, в том числе воздушные, морские суда и прочее; залог исключительных прав (изобретения, полезные модели) и залог доли в ООО.

Во втором случае – учет залогов. О залоге ценных бумаг и прав по договору банковского счета знают только соответствующие реестродержатели, так как это конфиденциальная информация, известная лишь банкам. Так, согласно ст. 26 ФЗ «О банках и банковской деятельности»

«все служащие кредитной организации обязаны хранить тайну об операциях, о счетах и вкладах ее клиентов и корреспондентов, а также об иных сведениях, устанавливаемых кредитной организацией»¹⁴, вся необходимая информация выдается только по решению суда, что создает большие трудности для залогового права.

В третьем случае – учет уведомлений о залоге движимого имущества. Речь идет об абстрактных залогах, тех, что не подлежат государственной регистрации (автомобили, оборудование и прочее). «Нотариус при регистрации уведомления о залоге не проверяет наличие согласия залогодателя на регистрацию уведомления о возникновении залога, достоверность сведений об объекте залога, о возникновении, об изменении, о прекращении залога, содержащихся в уведомлении, и сведений о лицах, указанных в уведомлении о залоге. Нотариус не несет ответственность за недостоверность указанных в уведомлении сведений» (ст. 103.2 Основ законодательства РФ о нотариате). Он отвечает только за соответствие сведений, внесенных в реестр и сведений, содержащихся в уведомлении. То есть из этого следует, что в данном реестре может быть зарегистрировано уведомление и о вовсе не существующем залоге или может быть указана недостоверная информация, а при снятии этого уведомления порой возникают большие трудности, которые разрешаются только лишь путем обращения залогодателя в суд.

В таком случае целесообразнее было бы создание Единого государственного реестра залогов, который позволил бы полностью контролировать залоговые правоотношения, не допускать перезалогов и злоупотребления недобросовестных залогодателей, уберечь добросовестных приобретателей от покупки заложенного имущества.

¹⁴ Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1 (ред. от 31.12.2017) "О банках и банковской деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.01.2018) // СПС КонсультантПлюс

Если проанализировать п. 2 ст. 334 ГК РФ, то можно заменить, что данная норма предусматривает возможность некой замены самого предмета залога. В случае повреждения или утраты имущества, находящегося в залоге удовлетворение требования кредитора может осуществляться за счет страхового возмещения, а также возможны иные способы, которые не всегда выражены в денежной форме, на что также указывает положение ст. 345 ГК. Предусматривается и замена по соглашению сторон. Кроме того, допускается восстановление предмета залога.

Как говорилось ранее, стоимость предмета залога определяется либо соглашением сторон, либо иным предусмотренным законом способом. Установленная в результате цена и будет являться ценой его реализации в случае обращения на такую вещь взыскания.

Из вышесказанного очевидно, что участниками залоговых отношений выступают залогодатель и залогодержатель. Залогодателем является лицо, передающее имущество в залог, т.е. должник, а под залогодержателем необходимо понимать кредитора. Однако, залогодателем может быть и третье лицо, в таком случае между должником и третьим лицом возникает поручительство. Порой участвовать в залоговых правоотношениях могут и созалогодержатели, они являются самостоятельными кредиторами и имеют равные по существу старшинства права на предмет залога.

Принцип старшинства предполагает собой, что при неоднократном залоге определенного имущества в первую очередь удовлетворяются требования предшествующих залогодержателей. Таким образом, законом допускается последующий залог, который не может быть запрещен договором, но может в некоторой степени быть ограничен, т.е. заключен с определенными условиями.

Право залога представляет собой совокупность прав залогодержателя, которые согласно ст. 341 ГК РФ возникают с момента заключения договора, если же иное не установлено самим договором или законом. По общим правилам находящаяся в залоге вещь остается у залогодателя.

Ответственность за заложенное имущество и обязанности по его содержанию и обеспечению сохранности несет тот, у кого оно находится.

Залог в принципе значительно ограничивает право распоряжения заложенным имуществом. По общему правилу отчуждать такое имущество возможно только с согласия залогодержателя, но и в этом случае допускаются изменения. В некоторых случаях может быть ограничено и право пользования, например, если оно может привести к уничтожению имущества. Редки случаи, когда право пользования заложенным имуществом, принадлежит залогодержателю, к ним, например, можно отнести ренту.

Таким образом, «Залог порождает два вида отношений: между залогодателем и залогодержателем и между залогодержателем и вещью, то есть с одной стороны залог – способ обеспечения обязательства должника путем установления относительной правовой связи с кредитором, а с другой – непосредственная правовая связь залогодержателя и вещи. Поэтому залог может быть охарактеризован как вещный способ обеспечения обязательства»¹⁵.

Особенность залогового права заключается в том, что удовлетворение кредитора происходит по общему правилу не в результате использования потребительских свойств вещи, а в результате продажи предмета залога, т.е. это право не столько на имущество, сколько на стоимость этого имущества, которая сложится на момент продажи залога.

1.2. Основания и порядок обращения взыскания на заложенное имущество

Необходимо обратить внимание на то, что понятие «обращения взыскания» в гражданском законодательстве и в Законе Об исполнительном

¹⁵ Медведев Д.А. Российский закон о залоге // Правоведение. – 1992, № 3. – С. 14

производстве¹⁶ понимается неодинаково.

Так, в гражданском законодательстве «обращение взыскания» «используется в значении констатации компетентным лицом факта нарушения должником обеспеченного долга и наличия у залогодержателя права удовлетвориться из стоимости заложенной вещи»¹⁷.

Согласно ст. 69 ФЗ «Об исполнительном производстве» обращение взыскания на заложенное имущество включает в себя «изъятие имущества и (или) его реализацию, осуществляемую должником самостоятельно, или принудительную реализацию либо передачу взыскателю».

Основаниями для осуществления указанных правовых действий служат «неисполнение или ненадлежащее исполнение должником обеспеченного залогом обязательства» (п. 1 ст. 348 ГК РФ), т. е., когда должник не выполняет свои финансовые обязательства перед кредитором. Однако если обязательства не исполняются, например, вследствие какой-либо непреодолимой силы, то это не служит основаниям для обращения взыскания. Кроме того, обращение взыскания не допускается при незначительности и явной несоразмерности требований залогодержателя и стоимости заложенного имущества. При этом согласно п. 2 ст. 348 ГК должны выполняться одновременно два условия: сумма неисполненного обязательства должна составлять менее 5% от стоимости заложенного имущества, а период просрочки исполнения обязательства должен быть менее 3-х месяцев (п. 1 ст. 54.1 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"¹⁸).

Так, согласно п. 3 ст. 348 ГК РФ и п. 5 ст. 54.1 Закона об ипотеке, обеспечение обязательства, исполнение которого предусмотрено периодическими платежами, считается нарушенным при систематическом не соблюдении сроков их внесения, т.е. более трех раз в течение двенадцати

¹⁶ Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ (ред. от 23.04.2018) "Об исполнительном производстве" // СПС Консультант Плюс

¹⁷ Бевзенко Р.С. Борьба за залог: третий этап реформы залогового права России // Вестник гражданского права. 2015. N 2. С. 46.

¹⁸ Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. от 31.12.2017) // СПС КонсультантПлюс

месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна, однако, если иное условие не предусмотрено самим договором залога.

Гражданским кодексом РФ предусмотрено два порядка обращения взыскания на заложенное имущество в пользу залогодержателя: судебный – по решению суда и внесудебный – без обращения в суд по соглашению сторон.

Соответственно, исполнительными документами об обращении взыскания являются исполнительный лист, который выдается судами общей юрисдикции и арбитражными судами на основании их судебных решений, и исполнительная надпись нотариуса, которая имеет место быть, если есть соглашение об обращении взыскания во внесудебном порядке, заключенное либо в отдельном документе, либо содержащееся в самом договоре залога.

Сроки, установленные для предъявления указанных документов, содержатся в ст. 21 ФЗ «Об исполнительном производстве» и ст. 94 Основ законодательства о нотариате. Общий срок равен сроку исковой давности, т.е. трем годам.

Судебный порядок предусматривает решение вопроса об обращении взыскания на заложенное имущество с помощью искового производства. Судебный акт, в свою очередь, должен быть принят в форме решения.

Судебный порядок применяется в случаях, когда соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок. Наличие такого соглашения не запрещает залогодержателю предъявлять требования об обращении взыскания на заложенное имущество в суд. В данном случае бремя возникающих расходов лежит на залогодержателе, если им не будет доказано, что из-за действий залогодателя или третьих лиц обращение взыскания во внесудебном порядке невозможно.

Однако, ГК РФ и ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрен не исчерпывающий перечень случаев, когда взыскание на предмет залога может обращаться исключительно по решению суда:

- заложенное имущество, принадлежащее на праве собственности гражданину-должнику, является единственным пригодным для проживания помещением;

- залогодатель – физическое лицо, признанное в установленном законом порядке безвестно отсутствующим;

- предметом залога выступает имущество, представляющее собой для общества значительную историческую, художественную или иную культурную ценность;

- заложенное имущество является предметом предшествующего и последующего залогов, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет залога или разные способы реализации заложенного имущества;

- предмет залога заложен в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким залогодержателям;

- заложенное имущество, находится в государственной или муниципальной собственности;

- право залогодателя на предмет залога не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

- и другие.

Согласно п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 10¹⁹ требование об обращении взыскания может быть предъявлено до или после рассмотрения дела о взыскании долга по основному обязательству, а также совместно с ним, т.к. требование о взыскании долга и требование об обращении взыскания на заложенное имущество – два несходных

¹⁹Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге" // СПС КонсультантПлюс

требования. При этом не имеет значения, кем является залогодатель – должником или третьим лицом.

Также необходимо уделить внимание тому факту, что в случае возможности обращения взыскания только через суд, а должник и залогодатель при этом является одним и тем же лицом, обязательность подачи отдельного иска об обращении взыскания – отсутствует. В данном случае оно произойдет в рамках исполнительного производства на основании исполнительного листа, выданного по делу о взыскании суммы задолженности в пользу взыскателя-залогодержателя (п. 2.3 Письма ФССП РФ от 23.12.2011 N 12/01-31629-АП)²⁰.

Законом не установлен обязательный претензионный порядок для данной категории споров. Однако, если условие о направлении претензии перед обращением в суд прописано в договоре о залоге, то данное действие является необходимым, в противном случае суд на основании ч. 5 ст. 4, п. 5 ч. 1 ст. 129, п. 2 ч. 1 ст. 148 АПК РФ²¹, абз. 7 ст. 132, п. 1 ч. 1 ст. 135, абз. 2 ст. 222 ГПК РФ может возвратить заявление или оставить его без рассмотрения.

Кроме того, согласно п. 7 ст. 342.1 ГК РФ и п. 4 ст. 46 Закона об ипотеке у залогодержателя, которому известно о том, что данным залогом также обеспечены требования по предшествующему и последующему залогам, имеется обязанность направить письменное уведомление всем другим известным ему залогодержателям о своих намерениях обратиться взыскание на заложенное имущество.

Подобная обязанность предусмотрена и для залогодателя, однако в этом случае он обязан в письменном виде уведомить других залогодержателей уже о предъявленных ему требованиях. Исходя из общих правил о подведомственности, если залог связан с предпринимательской или иной экономической деятельностью залогодателя, то иск подается в

²⁰Письмо ФССП РФ от 23.12.2011 N 12/01-31629-АП "Разъяснения по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество" // СПС КонсультантПлюс

²¹ "Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 28.12.2017) // СПС КонсультантПлюс

арбитражный суд, если же нет, то в суд общей юрисдикции (ст. ст. 27, 28 АПК РФ, ст. 22 ГПК РФ). Суд, в котором в случае возникновения спора будет рассматриваться такой спор, может быть указан в договоре залога. Однако, если в договоре такого условия не содержится, то по общему правилу необходимо обратиться в суд по месту нахождения или месту жительства ответчика (ст. ст. 35, 37 АПК РФ, ст. ст. 28, 32 ГПК РФ), если же предметом залога является недвижимое имущество, то в суд нужно обращаться по месту нахождения такого имущества (ст. 38 АПК РФ, ст. 30 ГПК РФ).

Если между сторонами было достигнуто соглашение, то на основании ч. 6 ст. 4, ст. 33 АПК РФ, ст. 22.1 ГПК РФ, ст. 7 Закона об арбитраже²² возникший спор может быть разрешен в третейском суде.

Рассмотрим особенности разрешения спора об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, т.е. на недвижимое имущество. Итак, согласно п. 2 ст. 54 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» суд, принимая решение об обращении взыскания на такое имущество, должен определить и указать в нем следующее:

1) суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;

2) наименование, место нахождения, кадастровый номер или номер записи о праве в Едином государственном реестре недвижимости заложенного имущества, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;

²² Федеральный закон от 29.12.2015 N 382-ФЗ "Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс

3) способ и порядок реализации заложенного имущества. Если стороны заключили соглашение, в котором установлен порядок реализации предмета ипотеки, то суд определяет способ реализации заложенного имущества в соответствии с условиями такого соглашения;

4) начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Определение цены может быть компромиссным, т.е. на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде; экспертным, т.е. устанавливается судом на основе различных доказательств и сведений, представленных сторонами спора в материалы дела или же на основании отчета оценщика – устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в данном отчете.

5) меры по обеспечению сохранности имущества до его реализации при наличии необходимости.

Также Гражданским кодексом предусматривается предоставление отсрочки продажи заложенного имущества с публичных торгов при наличии просьбы залогодателя, являющегося должником по обязательству, ввиду уважительных причин. Однако, законодателем не раскрывается значение выражения «уважительные причины», оставляя их критерии на усмотрение суда применительно к каждому конкретному случаю.

На основании вынесенного судом решения, выдается исполнительный лист. После чего судебным приставом-исполнителем возбуждается исполнительное производство. Пристав определяет первоначальную цену продажи заложенного имущества на основании той цены, которая указана в исполнительном листе, факт соответствия или несоответствия данной цены рыночной стоимости заложенного имущества не учитывается.

Кроме того, учитывая позицию Верховного Суда Российской Федерации, изложенную в Определении от 16.12.2014 N 117-КГ14-1²³, можно

²³ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16 декабря 2014 г. N 117-КГ14-1// СПС Гарант

утверждать, что если в исполнительном листе об обращении взыскания на недвижимое заложенное имущество отсутствует указание на начальную продажную цену, то необходимо обратиться в суд с заявлением об установлении данной цены. Это связано с тем, что определение начальной цены продажи заложенного имущества осуществляется именно судом на стадии рассмотрения дела, а не каким-либо другим органом в порядке исполнения решения, поскольку в противном случае с точки зрения российского законодательства это приведет к незаконной процедуре обращения взыскания на заложенное имущество.

Согласно п. 3.2 Методических рекомендаций ФССП РФ от 08.12.2015 N 0014/14²⁴ «если в исполнительном листе об обращении взыскания на заложенное имущество, не относящееся к недвижимым вещам, отсутствует указание на начальную продажную цену заложенного имущества, то она определяется в соответствии с требованиями п. 3 ст. 340 ГК РФ».

Вместе с принятием мер, направленных на установление начальной продажной цены заложенного имущества, судебному приставу-исполнителю рекомендуется на основании ст. 86 Закона Об исполнительном производстве принять меры для обеспечения его сохранности, т.е. передать имущество под охрану или на хранение.

Рассмотрим пример из практики Жигулевского городского суда Самарской области.

Судьей Перцевой Ю.В. в открытом судебном заседании 24 мая 2017 г. было рассмотрено гражданское дело № 2-703/2017 по иску ПАО Сбербанк в лице Автозаводского головного отделения Поволжского Банка к Касаткину Е. Б., Касаткиной Г. В. о взыскании с ответчиков солидарно задолженности по кредитному договору № *** от ДД.ММ.ГГГГ в размере 1023451,29 руб., из которых: 842 044,96 руб. – сумма просроченного основного долга, 121

²⁴ "Методические рекомендации по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество" (утв. ФССП России 08.12.2015 N 0014/14) // СПС КонсультантПлюс

183,10 – сумма просроченных процентов, 31 067,76 руб. – сумма неустойки за просроченный основной долг, 29 155,47 руб. – сумма неустойки за просроченные проценты; взыскании расходов на оплату государственной пошлины в размере 13 317,26 руб.; об обращении взыскания на заложенное имущество, принадлежащее на праве собственности Касаткину Е.Б., а именно жилое здание – этажность 2, подземная этажность 1, площадью 336,10 кв.м., инв. № ***, кадастровый (условный) № ***, расположенное по адресу: ***; земельный участок, площадью 700,00 кв.м., кадастровый (условный) № ***, расположенный по адресу: ***, избрав способом реализации публичные торги, установив начальную продажную цену, определенную в отчете независимого эксперта; а также расторгнуть кредитный договор № *** от ДД.ММ.ГГГГ.

Судом было установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между истом и ответчиками был заключен кредитный договор № ***, в соответствии с которым заемщикам был выдан кредит в сумме 1100 000,00 руб. на срок по ДД.ММ.ГГГГ под 15,25% годовых на цели строительства гаража, расположенного по адресу: ***.

Так, согласно п. 4.1. кредитного договора заемщик обязуется производить погашение кредита ежемесячно аннуитетными платежами в соответствии с графиком платежей. На основании договора ипотеки № *** от ДД.ММ.ГГГГ в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору заемщики предоставили кредитору залог (ипотеку) указанных выше объектов недвижимости. Залогодателем является Касаткин Е.Б.. Обязательства по предоставленному кредиту не исполнялись надлежащим образом, заемщиками многократно допускалось нарушение установленных кредитным договором сроков внесения платежей по основному долгу, что подтверждается расчетом цены иска. Пунктом 5.3.4 кредитного договора предусмотрено, что при неисполнении или ненадлежащем исполнении заемщиком обязательств по погашению кредита и уплате процентов, кредитор имеет право потребовать от заемщика

досрочного возврата всей суммы кредита, процентов и неустоек в соответствии с кредитным договором, а также обратить взыскание на заложенное имущество. Кроме того, банком ответчикам ДД.ММ.ГГГГ было направлено требование о возврате суммы кредита, процентов за пользование кредитом, уплате неустойки и расторжении договора. Однако задолженность по кредитному договору так и не была погашена. По состоянию на ДД.ММ.ГГГГ задолженность по кредитному договору № *** от ДД.ММ.ГГГГ составила 1023 451,29 руб., из которых: 842 044,96 руб. – сумма просроченного основного долга, 121 183,10 – сумма просроченных процентов, 31 067,76 руб. – сумма неустойки за просроченный основной долг, 29 155,47 руб. – сумма неустойки за просроченные проценты. Ответчиками заявленные иски не признаны в полном объеме.

По ходатайству представителя истца определением Жигулевского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ была назначена судебная экспертиза оценки рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, проведение которой было поручено экспертам ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт».

Согласно заключению эксперта № *** от ДД.ММ.ГГГГ, рыночная стоимость жилого дома и земельного участка, по адресу: *** по состоянию на дату оценки составляет 10306800,00 руб., в том числе стоимость жилого дома: 9448600, руб., земельного участка – 858200,00 руб. Суд счел данное экспертное заключение допустимым и относимым доказательством.

Таким образом, в резолютивной части решения содержится следующее:

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.194 – 198 ГПК РФ, суд решил иски требования ПАО Сбербанк в лице Автозаводского головного отделения Поволжского Банка к Касаткину Е. Б., Касаткиной Г. В. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество и расторжении кредитного договора удовлетворить.

Расторгнуть кредитный договор № *** от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ОАО «Сбербанк России» в лице Дополнительного офиса № *** Автозаводского отделения № *** и Касаткиным Е. Б., Касаткиной Г. В..

Взыскать солидарно с Касаткина Е. Б., ДД.ММ.ГГГГ года рождения, и Касаткиной Г. В., ДД.ММ.ГГГГ года рождения, в пользу ПАО Сбербанк в лице Автозаводского головного отделения Поволжского Банка задолженность по кредитному договору № *** от ДД.ММ.ГГГГ в размере 1023451,29 руб., из которых: 842 044,96 руб. – сумма просроченного основного долга, 121 183,10 – сумма просроченных процентов, 31 067,76 руб. – сумма неустойки за просроченный основной долг, 29 155,47 руб. – сумма неустойки за просроченные проценты, а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 13317,26 руб., а всего – 1036768,55 руб.

А также обратить взыскание на заложенное имущество – жилое здание, этажность 2, подземная этажность 1, площадью 336,10 кв.м., инв. № ***, кадастровый (условный) № ***, расположенное по адресу: ***, принадлежащее на праве собственности Касаткину Е. Б., определив способ реализации заложенного имущества путем продажи с публичных торгов, установив начальную продажную стоимость в размере 7558880,00 руб. и земельный участок, площадью 700,00 кв.м., кадастровый (условный) № ***, расположенный по адресу: ***, принадлежащий на праве собственности Касаткину Е. Б., определив способ реализации заложенного имущества путем продажи с публичных торгов, установив начальную продажную стоимость в размере 686560,00 руб²⁵.

На примере видно, что в резолютивной части судебного решения содержатся все необходимые данные для полноценного осуществления процедуры обращения взыскания в порядке исполнительного производства.

По общему правилу, которое предусмотрено п. 1 ст. 350 ГК РФ и п. 1 ст. 56 Закона об ипотеке, при обращении взыскания на основании судебного

²⁵ Дело № 2-703/2017 от 24.05.2017 г. // СПС РосПравосудие

решения обычно оно осуществляется путем проведения публичных торгов. В некоторых случаях путем оставления залогодержателем предмета залога за собой, продажи предмета залога залогодержателем другому лицу (п. 2 ст. 350.1, п. 3–5 ст. 350.2 ГК).

Внесудебный порядок обращения взыскания является более простым и удобным для кредитора, т.к. для начала данной процедуры достаточно обратиться к судебному приставу-исполнителю с исполнительной надписью нотариуса на договоре.

Обращение взыскания во внесудебном порядке возможно только лишь при наличии соответствующего соглашения между залогодателем и залогодержателем, которое может быть в виде:

- условия договора залога (ипотеки);
- условия договора, из которого возникло обеспеченное залогом обязательство, например договора купли-продажи с условием об отсрочке платежа (п. 5 ст. 488 ГК РФ, п. 1 ст. 55 Закона об ипотеке);
- условий закладной, если права залогодержателя обеспечены закладной (п. 1 ст. 55 Закона об ипотеке);
- отдельного документа. Как правило, отдельное соглашение заключают, когда залог возник в силу закона, и в договоре, из которого возникло обеспеченное залогом обязательство, нет условий о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога. Заключить такое соглашение возможно в любое время.

Случаи, когда обращение взыскания во внесудебном порядке невозможно, были описаны выше. Соглашение о таком порядке взыскания в указанных случаях будет считаться ничтожным.

Даже при заключении соглашения за залогодержателем по-прежнему остается право на обращение в суд. Однако все возникающие при этом дополнительные расходы, которые связаны с обращением взыскания на заложенное имущество в судебном порядке, возлагаются на залогодержателя. Избежать таких расходов возможно если только он докажет, что обращение

взыскания на предмет залога или реализация предмета залога в соответствии с соглашением о внесудебном порядке обращения взыскания не были осуществлены в связи с действиями залогодателя или третьих лиц – абз. 2 п. 1 ст. 349 ГК РФ.

В свою очередь соглашение должно содержать в себе указание на один способ или несколько способов (в таком случае право определения способа принадлежит залогодержателю, если соглашением не предусмотрено иное) реализации предмета залога, его начальную продажную цену или же порядок ее определения.

Согласие залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество (как движимое, так и недвижимое) не может быть им отозвано, а также оспорено отдельно от соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество (абз. 4 п. 6 Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 10).

ГК РФ предусматривает два варианта внесудебного порядка обращения взыскания:

1. Кредиторский. В данном случае залогодержатель сам направляет уведомление залогодателю о начале обращения взыскания и организует реализацию заложенного имущества. Такой способ предпочтительнее тогда, когда риски возникновения трудностей при реализации минимальны, в связи с чем, встречается он довольно редко. Удобность его применения проявляется, например, тогда, когда залогодержатель не утрачивает владение заложенным имуществом (т.е. предмет залога передается ему в заклад).

2. Нотариальный. Обращение взыскания осуществляется на основании исполнительной надписи нотариуса и допускается только при условии, что договор залога нотариально удостоверен. Реализация имущества также возможна как залогодержателем самостоятельно, так и по ходатайству о реализации имущества судебным приставом-исполнителем в установленном законом порядке.

«Намерение взыскателя реализовать имущество в рамках исполнительного производства оформляется соответствующим ходатайством, которое подается судебному приставу-исполнителю в письменном виде и может быть включено в заявление о возбуждении исполнительного производства» (абз. 2 п. 4.3 Методических рекомендаций ФССП РФ от 08.12.2015 N 0014/14).

При отсутствии указанного ходатайства судебный пристав-исполнитель в рамках исполнительного производства, возбужденного на основании исполнительной надписи нотариуса, совершает действия, предусмотренные ч. 1.1 ст. 78 Закона об исполнительном производстве, а именно: изымает предмет залога у залогодателя или, если предметом залога является недвижимое имущество, то принимает постановление о наложении ареста на предмет залога и направляет это постановление в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию в соответствующем реестре. После чего передает соответствующие предмет залога или документы залогодержателю для последующей реализации заложенного имущества в порядке, установленном ГК РФ, Законом об ипотеке.

Не стоит забывать о том, что в ГК РФ предусмотрено требование направлять уведомления о начале обращения взыскания залогодателя, всем известным залогодержателям и должнику.

Разрешение споров по поводу неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств исключительно в судебном порядке неразумно и нецелесообразно. Российское законодательство с целью разгрузки судов и упрощения процедуры разрешения возникших конфликтов предоставляет участникам гражданских правоотношений право выбора способа защиты своих нарушенных прав.

Согласно положению п. 4 ст. 348 ГК РФ в любое момент до реализации имущества должник и являющийся третьим лицом залогодатель вправе прекратить обращение взыскания на него и его последующую реализацию путем исполнения своего обязательства.

Глава 2. Внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество

2.1. Исполнительная надпись нотариуса об обращении взыскания по заложенным обязательствам

Потребности современного общества вызвали необходимость в создании упрощенных процедур возврата долгов во внесудебном порядке. Одной из таких процедур и является обращение взыскания на заложенное имущество по исполнительной надписи нотариуса соответственно по предварительному соглашению сторон. Кроме того, это и дополнительный способ самозащиты нарушенных прав кредиторов. Такую процедуру стоит расценивать как довольно действенный механизм укрепления дисциплины в договорных правоотношениях участников гражданского оборота.

В силу п. 2 ст. 349 ГК РФ «удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд (во внесудебном порядке) допускается на основании соглашения залогодателя с залогодержателем, если иное не предусмотрено законом».

Итак, исполнительная надпись представляет собой «основанное на законе предложение нотариуса о взыскании с должника в пользу кредитора (взыскателя) суммы задолженности либо об истребовании имущества от должника, а также совершении иных, установленных законом действий, имеющее силу исполнительного листа»²⁶.

Согласно п. 9 ч. 1 ст. 12 ФЗ «Об исполнительном производстве» исполнительная надпись признается исполнительным документом и подлежит принудительному исполнению в том же порядке, который предусмотрен гражданско-процессуальным законодательством для судебных решений. Осуществление функций по принудительному исполнению

²⁶ Нотариальное право: учебник / Б.М. Гонгало, Т.И. Зайцева, И.Г. Медведев и др.; под ред. В.В. Яркова. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2017. – С. 502

исполнительных документов принадлежит судебному приставу-исполнителю.

Исполнительная надпись может совершаться лишь в тех случаях, когда обязательства, вытекающие из основного договора, не исполнены или исполнены должником ненадлежащим образом, но лишь при условии, что такой договор нотариально удостоверен.

Если договор содержит в себе условие о внесудебном порядке обращения взыскания, но при этом нотариальная форма не соблюдена, обращение взыскания на заложенное имущество по исполнительной надписи невозможно. В связи с чем, такое условие договора будет считаться ничтожным. При этом у кредитора всегда остается право на обращение в суд для защиты своих прав и законных интересов.

Непременными условиями совершения исполнительной надписи является презумпция бесспорности требований взыскателя к должнику и соблюдение сроков. Так, в соответствии со ст. 91 Основ законодательства о нотариате исполнительная надпись совершается, если с того дня, когда должно было быть исполнено обязательство, прошло не более двух лет.

При обращении взыскания по обязательству, по которому исполнение предусмотрено периодическими платежами, согласно п. 3 ст. 348 ГК РФ и п. 5 ст. 54.1 Закона об ипотеке устанавливается сокращенный срок обращения к нотариусу равный одному году.

Право выбора залогодержателя, к какому нотариусу обратиться, законодателем не ограничено и не зависит от места выдачи кредита или же места нахождения должника или кредитора, по действующему законодательству можно обратиться к любому нотариусу.

Институт исполнительной надписи нотариуса не считается довольно новым, однако сравнительно недавно перечень случаев, при которых возможно совершение исполнительной надписи значительно расширился. Документ, по которому возможно взыскание задолженности в бесспорном порядке путем совершения исполнительной надписи, прописаны в ст. 90

Основ. Отдельное законодательное закрепление и выделение в целую главу в Основых законодательства РФ о нотариате получило обращение взыскания на заложенное имущество по исполнительной надписи нотариуса.

Для совершения исполнительной надписи необходим ряд следующих документов:

1) нотариально удостоверенный договор о залоге или нотариально удостоверенный договор, влекущий за собой возникновение залога, которые содержат условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, или закладная;

2) расчет задолженности должника, подписанный залогодержателем и содержащий в себе информацию о суммах и датах их получения в счет погашения обязательств должника по соответствующему договору, а также о платежных реквизитах;

3) выписка из ЕГРН при взысканиях на недвижимое имущество, которая подтверждает, что ипотека не прекращена (срок выдаче не более 30 дней);

4) копия, направленного должнику уведомления с установленным сроком погашения долга; о нарушении сроков и с намерением совершить исполнительную надпись, направленные не менее чем за четырнадцать дней до обращения к нотариусу;

5) документ, который подтверждает, что упомянутое уведомление было направлено;

6) заявление залогодержателя о первоначальной цене продажи, т. е. цене реализации или отчет об оценке заложенного имущества.

Итак, в первую очередь залогодержатель обращается к нотариусу с соответствующим заявлением в письменной форме с обязательным указанием на наличие основания для возможности обращения взыскания во внесудебном порядке. Такое заявление нотариус должен зарегистрировать в реестре для регистрации нотариальных действий.

Кроме того, согласно ст. 42 и ст. 45 Основ нотариус обязан установить личность обратившегося гражданина, его представителя или представителя

юридического лица на основании паспорта или иного документа. А также проверить дееспособность гражданина и правоспособность юридического лица, полномочия представителя.

Дальнейшие действия нотариуса прописаны в ст. 94.2 Основ. Согласно данной норме нотариус должен «предложить залогодателю или должнику по обязательству, обеспеченному залогом, в случае, если залогодатель не является должником, исполнить обеспеченное залогом обязательство, направив уведомление по адресу, указанному в договоре о залоге или в договоре, обязательства по которому обеспечены залогом».

Форма уведомления установлена Приказом Минюста России от 07.06.2012 N 95 "Об утверждении формы уведомления нотариусом залогодателя (должника) об исполнении обязательства, обеспеченного залогом"²⁷.

В соответствии со ст. 94.2 Основ в предложении об исполнении обеспеченного залогом обязательства должны содержаться следующие сведения:

- 1) об обязательстве, обеспеченном залогом;
- 2) о договоре о залоге (если залог возник на основании договора о залоге);
- 3) о заложенном имуществе, за счет которого подлежат удовлетворению требования залогодержателя;
- 4) о способах реализации заложенного имущества;
- 5) о цене или начальной продажной цене заложенного имущества;
- 6) о совершении нотариусом исполнительной надписи на договоре о залоге или закладной в случае неполучения нотариусом подтверждения исполнения залогодателем своих обязательств;

²⁷ Приказ Минюста России от 07.06.2012 N 95 "Об утверждении формы уведомления нотариусом залогодателя (должника) об исполнении обязательства, обеспеченного залогом" (Зарегистрировано в Минюсте России 21.06.2012 N 24659) // СПС Консультант Плюс

7) требование об исполнении обеспеченного залогом обязательства и извещении нотариуса о фактическом исполнении;

8) предупреждение об обращении взыскания на предмет залога в случае неисполнения обязательства;

9) реквизиты залогодержателя для оплаты или реквизиты нотариуса при исполнении обеспеченного залогом обязательства в депозит нотариуса.

Также прилагается копия расчета задолженности, о котором упоминалось ранее.

Залогодателю (должнику) дается семидневный срок с момента получения им уведомления на исполнение обязательства.

«Нотариус совершает исполнительную надпись на договоре о залоге в случае, если залогодатель в течение четырнадцати дней с даты, когда залогодатель считается получившим направленное в его адрес предложение исполнить обеспеченное залогом обязательство, не представил: документы, подтверждающие факт исполнения обеспеченного залогом обязательства, отсутствия оснований для обращения взысканий на заложенное имущество или наличия оснований, по которым обращение взыскания не допускается; доказательства, подтверждающие принятие судом, арбитражным судом обеспечительных мер в отношении заложенного имущества» (ст. 94.3 Основ). Нотариус может отказать в совершении нотариальных действий, не только если ему были предоставлены вышеуказанные документы и доказательства (ст. 94.4 Основ), но и если у него возникнут сомнения в бесспорности требований взыскателя.

Нотариус может совершить исполнительную надпись и на часть обязательства, которое не исполнено. Для этого залогодателем должны быть представлены документы, подтверждающие исполнения только определенной части обязательства, после чего нотариус совершает данное нотариальное действие.

Залогодатель, должник, залогодержатель, а также иное заинтересованное лицо вправе обжаловать действия нотариуса, однако это не приостанавливает процесс обращения взыскания и реализацию имущества.

Важно сказать о том, что исполнительная надпись совершается не на самом документе, устанавливающем задолженность, а на его копии. На оригинале проставляется лишь отметка о совершении нотариусом исполнительной надписи. Исключением является лишь исполнительная надпись об обращении взыскания на заложенное имущество, которая совершается именно на подлиннике договора залога (ипотеки), а при наличии закладной – на закладной. Она совершается в двух экземплярах: оригинал документов с исполнительной надписью принадлежит взыскателю, а второй экземпляр представляет собой копию договора залога (закладной), на которой аналогичным образом совершена исполнительная надпись, и хранится в архиве у нотариуса.

Согласно ст. 92 Основ законодательства о нотариате содержание исполнительной надписи должно содержать следующие данные:

- 1) место ее совершения;
- 2) дата совершения (год, месяц, число);
- 3) фамилию, имя, отчество и должность нотариуса, совершившего исполнительную надпись, а также наименование государственной нотариальной конторы или нотариального округа;
- 4) идентифицирующие сведения о взыскателе;
- 5) идентифицирующие сведения о должнике;
- 6) обозначение срока, за который производится взыскание;
- 7) сведения о заложенном имуществе и его идентифицирующих признаках;
- 8) начальная продажная цена имущества;
- 8) номер, под которым исполнительная надпись зарегистрирована в реестре;
- 9) обозначение суммы нотариального тарифа, уплаченного взыскателем;

10) подпись нотариуса, совершившего исполнительную надпись;

11) печать нотариуса.

После совершения исполнительной надписи должнику направляется об этом извещение в течение трех рабочих дней.

Также законодателем установлен срок для предъявления исполнительной надписи. «Исполнительная надпись, если взыскателем или должником является гражданин, может быть предъявлена к принудительному исполнению в течение трех лет со дня ее совершения, а если и взыскателем и должником являются предприятия, учреждения, организации, - в течение одного года, если законодательством Российской Федерации не установлены иные сроки» (ст. 94 Основ).

В случае утраты взыскателем исполнительной надписи нотариус на основании п. 22 ст. 35 Основ законодательства о нотариате по заявлению первого, его представителя или же правопреемника выдает дубликат документа, который был утрачен.

Исполнительная надпись нотариуса, как упоминалось ранее, это исполнительный документ, который подлежит принудительному исполнению аналогично судебному решению, т. е. в соответствии с нормами Закона об исполнительном производстве.

«Исполнительная надпись нотариуса является основанием для возбуждения исполнительного производства об обращении взыскания на заложенное имущество в случае предъявления взыскателем (залогодержателем) в подразделение службы судебных приставов подлинника соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, заключенного в виде отдельного договора или включенного в договор залога, на котором нотариусом совершена исполнительная надпись»²⁸. Место совершения и применения мер

²⁸ Письмо Федеральной службы судебных приставов и Федеральной нотариальной палаты 14 октября 2016 г. № 00011/16/96020-АП/3815/01-01-2 “О порядке исполнения исполнительной надписи нотариуса” // СПС Гарант

принудительного исполнения определяется положением ст. 33 Закона об исполнительном производстве:

- если должником является гражданин – по месту его жительства, месту пребывания или местонахождения его имущества;
- если должник юридическое лицо – по его юридическому адресу, местонахождению его имущества или по юридическому адресу его представительства или филиала.

В некоторых случаях у должностных лиц территориальных органов ФССП России могут возникнуть сомнения в подлинности исполнительной надписи нотариуса, в таком случае «старший судебный пристав в течение суток со дня поступления исполнительного документа в письменном виде запрашивает нотариуса, работающего в государственной нотариальной конторе, нотариуса, занимающегося частной практикой, в исключительных случаях – нотариальную палату субъекта Российской Федерации на предмет совершения исполнительной надписи. Нотариус, занимающийся частной практикой, не позднее следующего рабочего дня направляет старшему судебному приставу ответ» (Письмо ФССП и ФНП от 14 октября 2016 г. № 00011/16/96020-АП/3815/01-01-2). Таким образом, данные действия необходимо осуществить в течение двух суток со дня предъявления исполнительного документа к принудительному исполнению. Полученный приставом подлинный ответ приобщается к материалам исполнительного производства.

Согласно Письму ФССП и ФНП от 14 октября 2016 г. № 00011/16/96020-АП/3815/01-01-2 «при вводе в эксплуатацию раздела Единой информационной системы Федеральной нотариальной палаты «Реестр сведений о совершенных исполнительных надписях» Федеральная нотариальная палата и Федеральная служба судебных приставов организуют информационный обмен данными, позволяющий установить факт совершения нотариусом исполнительной надписи».

Заявление взыскателя и исполнительный документ после поступления в подразделение судебных приставов передаются судебному приставу в течение трех дней.

В соответствии с Письмом ФССП и ФНП от 14 октября 2016 г. № 00011/16/96020-АП/3815/01-01-2 «судебный пристав-исполнитель в трехдневный срок со дня поступления к нему исполнительного документа - исполнительной надписи нотариуса выносит постановление о возбуждении исполнительного производства» либо же об отказе в его возбуждении. Основания для отказа предусмотрены ст. 31 Закона об исполнительном производстве, так например, судебный пристав-исполнитель отказывает в возбуждении исполнительного производства, если «истек и не восстановлен судом срок предъявления исполнительного документа к исполнению». «Копия постановления судебного пристава-исполнителя об отказе в возбуждении исполнительного производства с приложением всех поступивших документов не позднее дня, следующего за днем вынесения указанного постановления, направляется взыскателю», а также нотариусу, совершившему исполнительную надпись (ч. 2 ст. 31 ФЗ «Об исполнительном производстве»). Однако это не препятствует повторному направлению исполнительного документа после устранения указанных в постановлении нарушений требований.

«Дальнейший порядок действий судебного пристава-исполнителя по исполнению исполнительного документа - исполнительной надписи нотариуса определяется исходя из фактических обстоятельств исполнительного производства и в соответствии с требованиями Закона об исполнительном производстве» (Письмо ФССП и ФНП от 14 октября 2016 г. № 00011/16/96020-АП/3815/01-01-2). Приступить к непосредственному исполнению он может только при условии, что имеется документальное подтверждение уведомления о получении должником постановления о возбуждении исполнительного производства.

И таким образом, судебный пристав-исполнитель переходит к реализации заложенного имущества.

Обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке путем совершения исполнительной надписи имеет ряд очевидных преимуществ. Во-первых, сумма издержек значительно меньше по сравнению с затратами на судебные тяжбы. Во-вторых, процесс взыскания происходит в более короткие сроки. Еще одним важным преимуществом существования исполнительной надписи нотариуса как института является возможность разгрузить с помощью него и без того всегда имеющие большой объем работы суды.

2.2. Реализация заложенного имущества

Итак, «кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя)» (ст. 334 ГК РФ). Соответственно удовлетворение требования кредитора происходит путем реализации предмета залога.

Первым этапом реализации имущества, являющегося предметом залога, считается обращение взыскания на него, которое, как мы уже выяснили, возможно, как в судебном, так и во внесудебном порядке. Внесудебный порядок возможен только при наличии соответствующего соглашения между залогодателем и залогодержателем. В некоторых предусмотренных законом случаях допускается только судебный порядок обращения взыскания.

Взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом

обязательства, в частности в случае неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга полностью или в части (п. 1 ст. 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). В силу ст. 348 ГК РФ в обращении взыскания может быть отказано, «если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества», а именно:

- 1) сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от размера стоимости заложенного имущества;
- 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.

Суд в своем решении должен указать порядок и способ реализации заложенного имущества, а также начальную продажную цену. При обращении взыскания во внесудебном порядке с помощью услуг нотариуса способ, цена или начальная продажная цена заложенного имущества указываются в предложении исполнить обеспеченное залогом обязательство, которое направляется должнику. Кроме того, сторонами при составлении соглашения необходимо указать один или несколько способов реализации заложенного имущества.

Следует разграничить термины порядок и способы реализации заложенного имущества.

Под способом реализации понимаются публичные торги, проводимые в ходе исполнительного производства, открытый аукцион, проводимый организатором торгов, который действует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или своего имени, закрытый аукцион, приобретение заложенного имущества залогодержателем для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены обеспеченных ипотекой требований залогодержателя к должнику (ст. 55 Закона об ипотеке). А также при залоге прав по договору банковского счета их реализация осуществляется путем списания банком денежных средств с залогового счета

залогодателя на основании распоряжения залогодержателя и выдачи их ему или зачисления их на указанный им счет (п. 1 ст. 358.14 ГПК РФ).

«Под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом» (ст. 449.1 ГК РФ).

Под порядком реализации необходимо понимать порядок проведения торгов (ст. 57 Закона об ипотеке) или аукциона (ст. 59 Закона об ипотеке), а также определение вида торгов. Так, п. 4 ст. 447 ГК РФ говорит о том, что публичные торги могут проводиться как в форме конкурса, так и в форме аукциона. Вместе с тем, конкурсная форма торгов предусмотрена и для продажи жилых помещений (п. 2 ст. 78) и земельных участков (п. 1 ст. 68)²⁹.

Следуя принципу свободы договора, законодателем предусмотрена возможность заключения между залогодателем и залогодержателем некоего соглашения о порядке реализации предмета залога, при наличии такого соглашения суд обязан следовать его условиям.

По общим правилам при обращении взыскания на заложенное имущество на основании решения суда его реализация осуществляется через продажу с публичных торгов. Однако, ст. 350 ГК допускает реализацию предмета залога и иным способом, если между залогодателем и залогодержателем имеется соответствующее соглашение, а залогодателем при этом является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, т.е. путем:

²⁹ Алексеева Е.В "Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (постатейный), 2016. – С. 239 // СПС КонсультантПлюс

- оставления залогодержателем предмета залога за собой, в том числе посредством поступления предмета залога в собственность залогодержателя, по цене и на иных условиях, которые определены указанным соглашением, но не ниже рыночной стоимости;

- продажи предмета залога залогодержателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства.

Так, согласно п. 3.3 Методических рекомендаций ФССП России от 08.12.2015 N 0014/14 при оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой судебный пристав-исполнитель выносит соответствующее постановление. После истечения срока обжалования данного постановления судебный пристав изымает данное имущество, составляя при этом акт его изъятия. После чего он передает его залогодержателю и оформляет акт приема-передачи. По результатам данной процедуры пристав-исполнитель выносит постановление об окончании исполнительного производства на основании п. 1 ч. 1 ст. 47 Закона об исполнительном производстве, т.е. на основании фактического исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе.

Кроме того, согласно ст. 56 и ст. 59 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» на основании согласия залогодержателя и залогодателя реализация имущества может осуществляться и путем проведения открытого аукциона. И лишь в случаях предусмотренных законом возможна продажа предмета залога на закрытом аукционе.

Законодателем предусмотрена возможность отсрочки реализации имущества. Для этого необходимо заявление залогодателя о предоставлении ему такой отсрочки, а также наличие уважительных причин. Реализацию предмета залога можно отсрочить на срок не более года.

Так как отсрочка не освобождает должника от возмещения убытков кредитора, причитающихся ему процентов и неустойки, возросших за этот период времени суд, определяя срок предоставляемой отсрочки, должен

учитывать тот факт, что «сумма требований залогодержателя, подлежащих удовлетворению из стоимости заложенного имущества на момент истечения отсрочки, не должна превышать стоимость заложенного имущества по оценке, указанной в отчете независимого оценщика или решении суда на момент реализации такого имущества» (п. 3 ст. 54 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Однако стоит сказать о том, что предусмотренная законом возможность предоставления отсрочки в некоторой степени нарушает баланс интересов залогодержателя и залогодателя в пользу последнего. Ведь кредитор имеет больше рисков, которые связаны, например, с потерей ликвидности предмета залога, проявления кризисных явлений, низкой эффективностью исполнительного производства и прочими факторами.

В какой-то степени уравнивает баланс то, что должник не освобождается от возмещения убытков кредитора, процентов и неустойки.

Ст. 57 Закона об исполнительном производстве и положение ст. 57 Закона об ипотеке дублирующее и сообщают о том, что «публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом», а проводятся они по месту нахождения этого имущества.

О проведении торгов согласно положению п. 3 ст. 57 Закона об ипотеке организатор обязан известить залогодержателя, залогодателя и должника по основному обязательству не позднее, чем за десять дней, но не раньше тридцати дней до их проведения «в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети "Интернет"» в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 30.01.2013 N 66 "О Правилах

направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"³⁰. Извещение должно содержать дату, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальную продажную цену.

При реализации имущества, не относящегося к недвижимому, ГК РФ установлен подобный срок извещения о проведении публичных торгов, т.е. не позднее десяти дней до даты их проведения. Если же применяется процедура внесудебного порядка обращения взыскания, то обязанность об извещении лежит на залогодержателе.

При этом начальная продажная цена реализации заложенного имущества устанавливается судебным приставом-исполнителем на основании судебного решения, которое должно содержать указание на нее.

При внесудебном порядке обращения взыскания реализация может быть осуществлена непосредственно самим взыскателем (залогодержателем), т. е. вне рамок исполнительного производства.

Организация и проведение самой процедуры реализации заложенного имущества осуществляется судебным приставом при наличии соответствующего ходатайства со стороны взыскателя.

Согласно п. 4.3 Методических рекомендаций ФССП России от 08.12.2015 N 0014/14 «в случае отсутствия данного ходатайства судебный пристав-исполнитель в рамках исполнительного производства, возбужденного на основании исполнительной надписи нотариуса, на основании Закона об исполнительном производстве совершает следующие действия:

³⁰ Постановление Правительства РФ от 30.01.2013 N 66 (ред. от 18.01.2017) "О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" // СПС Консультант Плюс

- в отношении заложенного движимого имущества - изымает заложенное имущество у залогодателя (с составлением акта изъятия имущества) и передает залогодержателю соответствующий предмет залога и документы по акту приема-передачи для последующей реализации имущества;

- в отношении заложенных ценных бумаг - налагает арест в соответствии со ст. 82 Закона, передает соответствующий предмет залога и (или) документы по акту приема-передачи залогодержателю для последующей реализации имущества;

- в отношении заложенного недвижимого имущества - выносит постановление о наложении ареста на предмет залога, направляет это постановление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, принимает меры по охране имущества, передает соответствующие документы залогодержателю для последующей реализации имущества».

Начальная продажная цена или же способ ее определения устанавливаются соглашением сторон о внесудебном порядке обращения взыскания.

Реализация имущества осуществляется путем продажи с торгов, а также, если между залогодателем, осуществляющим предпринимательскую деятельность, и залогодержателем заключено соглашение, то реализация возможна путем оставления залогодержателем предмета залога за собой или продажи предмета залога залогодержателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства. В последнем случае залогодержатель обязан направить залогодателю заключенный с другим лицом договор купли-продажи.

Если стоимость имущества, оставленного залогодержателем за собой или отчужденного третьему лицу, превышает сумму неисполненного обеспеченного залогом обязательства, то залогодателю возвращается разница.

В силу п. 3 ст. 350.1 ГП РФ, в случае нарушения прав залогодателя или

при наличии существенного риска такого нарушения при обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке суд может прекратить по требованию залогодателя обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и вынести решение об обращении взыскания на предмет залога путем его продажи с публичных торгов.

Залогодержатель и залогодатель вправе быть участниками торгов, проводимых как при обращении взыскания в судебном порядке, так и во внесудебном.

Для участия в публичных торгах необходимо внести задаток, который не может превышать 5 % от начальной продажной цены заложенного имущества. Задаток возвращается тем участвующим лицам, которые не выиграли на торгах. Выигравшим признается тот, кто предложил наиболее высокую цену за имущество, выставленное на продажу. Такому участнику дается не более пяти суток после окончания торгов на внесение им покупной цены за вычетом задатка на указанный организатором торгов счет. После чего в течение последующих пяти дней организатор и выигравшее публичные торги лицо заключают договор купли-продажи. По результатам публичных торгов составляется соответствующий протокол.

В ряде случаев торги могут быть признаны несостоявшимися. Так, согласно ст. 350.2 ГК РФ и ст. 58 Закона об ипотеке таковыми они могут быть признаны в случае, если: на торги явилось менее двух покупателей; на торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества; или лицо, выигравшее торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Если в течение десяти дней после объявления торгов несостоявшимися между залогодателем и залогодержателем не было составлено соглашение о приобретении последним заложенного имущества по первоначальной продажной цене, то не позднее, чем через месяц после первых торгов проводятся повторные. В первом случае к соглашению применяются правила договора купли-продажи.

Если торги были признаны несостоявшимися по первым двум указанным выше причинам, то начальная продажная цена на повторных торгах снижается на 15%.

В случае объявления и повторных торгов несостоявшимися залогодатель имеет право оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме на 10 % ниже начальной продажной цены на повторных торгах, если это вещь, не относящаяся к недвижимому имуществу, и ниже не более, чем на 25%, если предметом залога является недвижимая вещь. Для этого залогодержатель должен в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися направить залогодателю и организатору торгов, а при судебном порядке обращения взыскания и судебному приставу, заявление об оставлении за ним предмета залога.

Согласно п. 6 ст. 350.2 ГК РФ «если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор залога прекращается».

Судебный пристав-исполнитель, возбуждая исполнительное производство, должен учитывать, что в соответствии с п. 4 ст. 348 Гражданского кодекса Российской Федерации, «должник и являющийся третьим лицом залогодатель вправе прекратить в любое время до реализации предмета залога обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено».

В соответствии с п. 5.2 Методических рекомендаций ФССП России от 08.12.2015 N 0014/14 «в случае поступления от указанных лиц соответствующих заявлений на любой стадии исполнительного производства судебный пристав-исполнитель обеспечивает возможность реализации данного права (например, откладывает исполнительные действия, в том числе по реализации заложенного имущества, до получения подтверждения фактического погашения задолженности по обязательству, обеспеченному залогом, и др.).

После перечисления поступивших от должника или залогодателя денежных средств в счет исполнения обязательства, обеспеченного залогом, в случае полного погашения задолженности по исполнительному документу судебному приставу-исполнителю рекомендуется выносить постановление об окончании производства в связи с фактическим исполнением».

Гражданским кодексом РФ также установлена следующая императивная норма: «при обращении взыскания и реализации заложенного имущества залогодержателем и иными лицами должны быть приняты меры, необходимые для получения наибольшей выручки от продажи предмета залога. Лицо, которому причинены убытки неисполнением указанной обязанности, вправе потребовать их возмещения» (абз. 3 п. 1 ст. 349 ГК РФ).

Таким образом, законодателем выделяются следующие способы реализации заложенного имущества: публичные торги, приобретение залогодержателем такого имущества для себя или третьими лицами, а также конкурс и аукцион. Начальная продажная цена предмета залога устанавливается либо судом самостоятельно, либо с помощью привлечения профессионального оценщика, а может быть установлена и по соглашению залогодателя и залогодержателя, но не ниже рыночной. Торги не всегда признаются состоявшимися, последующее их проведение снижает начальную продажную цену заложенной вещи на определенный процент. Реализация же заложенного имущества оканчивается либо непосредственной продажей заложенного имущества с торгов, либо путем его оставления залогодержателем за собой или отчуждения третьему лицу, а также возможно фактическое исполнение залогодателем (должником) своего обязательства, обеспеченного залогом, на любом этапе исполнительного производства. Кроме того, залогодателю может быть предоставлена судом отсрочка реализации заложенного имущества при наличии уважительных на то причин.

Заключение

О залоге известно еще с древних времен, самый большой вклад в совершенствование залогового правового института внес Древней Рим. Именно из права Древнего Рима были позаимствованы основные принципы, на которых строится современное залоговое право, и соответственно были учтены существующие недостатки.

Залоговые операции довольно широко распространены в современном гражданском обороте, поскольку данный правовой механизм является определенным способом «застраховать» риск не возврата долга, ведь при его не возврате кредитор-залогодержатель может удовлетворить свои требования в отношении залогодателя (должника) из стоимости его имущества или иных лиц.

Предметом залога может быть движимая и недвижимая вещь, имущественные права, исключительные права, ценные бумаги, права участников юридических лиц, право по договору банковского счета, товары в обороте и прочее.

Сторонами выступают залогодержатель и залогодатель, при этом должник и залогодатель не всегда являются одним и тем же лицом.

Плюсами залога необходимо считать следующее: заложенное имущество гарантирует кредитору то, что за счет него долг будет погашен; предмет залога достаточно обширен; залогодателем может выступать не только сам должник, но и третье лицо; при неисполнении обязательства залогодержатель вправе обратиться взыскание на заложенное имущество; из стоимости предмета залога оплачиваются все расходы кредитора, т. е. проценты, неустойка, убытки, причиненные просрочкой исполнения, расходы залогодержателя, необходимые на содержание заложенной вещи и взыскание.

Из минусов залога стоит выделить то, что например, движимого имущества к моменту обращения взыскания на него у залогодателя

(должника) уже может не оказаться, недобросовестный должник может сдать такую вещь в ломбард или разобрать ее на части. Еще одним минусом считается довольно трудоемкая и долгая процедура обращения взыскания на имущество и его реализация. К тому же залоговое законодательство за последнее время претерпело значительные изменения и постоянно модернизируется, что тоже приводит к определенным рискам и может привести к возникновению новых споров.

Что же касается обращения взыскания на заложенную вещь, то оно возможно в судебном и во внесудебном порядке. Исполнительными документами при этом служат исполнительные листы, выдаваемые судами общей юрисдикции и арбитражными судами на основании принимаемых ими судебных решений и исполнительная надпись нотариуса соответственно.

Законом предусматриваются случаи, когда обращение взыскания допускается только в судебном порядке. А внесудебный порядок призван разгрузить суды и упростить процедуру разрешения возникших конфликтов при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником своих обязательств, обеспеченных залогом. Участникам гражданских правоотношений предоставляется право выбора способа защиты своих нарушенных прав.

Обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке имеет бесспорные преимущества – сумма издержек значительно меньше по сравнению с затратами на судебные тяжбы, процесс взыскания происходит в более короткие сроки.

Заложенное имущество может быть реализовано на публичных торгах, приобретено залогодержателем такого имущества для себя или третьими лицами, путем проведения конкурса или аукциона. В случае судебного порядка обращения взыскания начальная продажная цена предмета залога устанавливается судом либо самостоятельно, либо оценщиком, но может быть установлена и по соглашению залогодателя и залогодержателя, но не ниже рыночной, тоже правило применяется и при внесудебном порядке.

Если торги были признаны несостоявшимися, то последующее их проведение снижает начальную продажную цену заложенной вещи на определенный процент. Реализуется заложенное имущество путем его продажи с публичных торгов, либо оставления залогодержателем за собой или отчуждения третьему лицу, на любом этапе исполнительного производства возможно фактическое исполнение залогодателем (должником) своего обязательства, обеспеченного залогом.

Суд по просьбе залогодателя может предоставить отсрочку реализации заложенного имущества при наличии уважительных причин. При этом она сохраняет за залогодержателем право на получение возросших за время такой отсрочки убытков, процентов и неустойки.

Для урегулирования представленной в первой главе проблемы считаю необходимым создания Единого государственного реестра залогов (ЕГРЗ), это поможет уменьшить количество споров, подлежащих разрешению только в судебном порядке, защитить залогодержателей от перезалогов, а добросовестных приобретателей от покупки заложенного имущества и в значительной мере упростить процедуру обращения взыскания на заложенное имущество.

Какие бы изменения не вносились в залоговое законодательство, сущность залога всегда остается неизменной, преобразуются лишь его отдельные элементы.

Список используемой литературы

Нормативно-правовые акты

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // СПС КонсультантПлюс
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // СПС КонсультантПлюс
3. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.04.2018) // СПС КонсультантПлюс
4. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая)" от 18.12.2006 N 230-ФЗ (ред. от 14.11.2017) // СПС КонсультантПлюс
5. "Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 28.12.2017) // СПС КонсультантПлюс
6. "Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // СПС КонсультантПлюс
7. Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1 (ред. от 31.12.2017) "О банках и банковской деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.01.2018) // СПС КонсультантПлюс
8. Федеральный закон от 22.04.1996 N 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг" (ред. от 18.04.2018) // СПС КонсультантПлюс
9. Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "Об обществах с ограниченной ответственностью" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018) // СПС КонсультантПлюс
10. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. от 31.12.2017) // СПС КонсультантПлюс
11. Федеральный закон от 19.07.2007 N 196-ФЗ "О ломбардах" (ред. от 13.07.2015) // СПС КонсультантПлюс

12. Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ (ред. от 23.04.2018) "Об исполнительном производстве" // СПС КонсультантПлюс
13. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // СПС КонсультантПлюс
14. Федеральный закон от 29.12.2015 N 382-ФЗ "Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс
15. "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018) // СПС КонсультантПлюс
16. Постановление Правительства РФ от 30.01.2013 N 66 (ред. от 18.01.2017) "О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" // СПС КонсультантПлюс
17. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге" // СПС КонсультантПлюс
18. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" // СПС КонсультантПлюс
19. Постановление Президиума Совета судей РФ от 25.02.2016 N 489 "Об итогах обобщения предложений по оптимизации судебной нагрузки" // СПС КонсультантПлюс
20. Приказ Минюста РФ от 15.03.2000 N 91 "Об утверждении Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс
21. Приказ Минюста России от 07.06.2012 N 95 "Об утверждении формы уведомления нотариусом залогодателя (должника) об исполнении

обязательства, обеспеченного залогом" (Зарегистрировано в Минюсте России 21.06.2012 N 24659) // СПС КонсультантПлюс

22. Приказ Минюста России от 16.04.2014 N 78 «Об утверждении Правил нотариального делопроизводства» (вместе с «Правилами нотариального делопроизводства», утв. решением Правления ФНП от 17.12.2012, приказом Минюста России от 16.04.2014 N 78) (Зарегистрировано в Минюсте России 23.04.2014 N 32095) (ред. от 17.04.2018) // СПС КонсультантПлюс

23. Приказ Минюста России от 06.06.2017 N 97 «Об утверждении Инструкции о порядке совершения нотариальных действий главами местных администраций поселений и специально уполномоченными должностными лицами местного самоуправления поселений, главами местных администраций муниципальных районов и специально уполномоченными должностными лицами местного самоуправления муниципальных районов» (Зарегистрировано в Минюсте России 14.06.2017 N 47036) // СПС КонсультантПлюс

24. Письмо ФССП РФ от 23.12.2011 N 12/01-31629-АП "Разъяснения по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество" // СПС КонсультантПлюс

25. Письмо Федеральной службы судебных приставов и Федеральной нотариальной палаты 14 октября 2016 г. № 00011/16/96020-АП/3815/01-01-2 "О порядке исполнения исполнительной надписи нотариуса" // СПС Гарант

26. "Методические рекомендации по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество" (утв. ФССП России 08.12.2015 N 0014/14) // СПС КонсультантПлюс

27. Псковская Судная грамота (1397-1467) // СПС КонсультантПлюс

28. Соборное уложение от 29 января 1649 г. // СПС Гарант

29. Устав о банкротах от 19 декабря 1800 г. // СПС Гарант

Специальная литература

1. Астапова Т. Ю. О бесспорности требований взыскателя к должнику при совершении нотариусом исполнительной надписи // Нотариус. 2016. No 1. – С. 7-12.
2. Ахметьянова З.А. О правовой природе залога // Актуальные проблемы экономики и права. 2010. № 3 (15). – С. 138-144.
3. Бевзенко Р.С. Борьба за залог: третий этап реформы залогового права России // Вестник гражданского права. 2015. № 2. – С. 8-50.
4. Бевзенко Р.С. Понятие и возникновение права залога // Закон. 2016. N 3. С. 26 - 37.
5. Богатых Е.А. Гражданское и торговое право. – М.: ИНФРА-М, 1996. – 192 с.
6. Бочарникова К.В. "Коллизионный вопрос" в деле об обращении взыскания на недвижимое имущество, находящееся в залоге // Юрист. 2017. N 5. С. 16 - 20.
7. Василевская Людмила Юрьевна Особенности правовой конструкции залога обязательственных прав // Актуальные проблемы российского права. 2017. №6 (79). – С. 90-98.
8. Дерхо Д.С. Залог в силу закона // СПС КонсультантПлюс. 2018.
9. Дыдынский Ф. М. Залог по римскому праву. Варшава, 1872. – 74 с.
10. Загайная А. Исполнительная надпись: как это делается // ЭЖ-Юрист. 2016. N 47. – С. 2.
11. Ирмшер Й., Йоне Р. Словарь античности. Перевод с немецкого языка — Москва: Прогресс, 1989. – 232 с.
12. Майборода В.А. Развитие института исполнительной надписи нотариуса в сфере кредитования // Нотариус. – 2017. – № 2. – С. 7-11.
13. Медведев Д.А. Российский закон о залоге // Правоведение. – 1992, № 3. – С. 12-21.

14. Михеева Л.Ю. Доклад в рамках круглого стола "Договор залога. Исполнительная надпись нотариуса при внесудебном порядке взыскания на заложенное имущество" // Бюллетень нотариальной практики. 2014. N 2. – С. 2 - 13.

15. Перова М.С. Организационно-правовые основы исполнительного производства в сфере обращения взыскания на заложенное имущество должников: российский и зарубежный опыт // Практика исполнительного производства . — 2015 . — №6 . — С. 43-48.

16. Пустомолов И. И. Правовая природа залога как способа обеспечения обязательств // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки. 2013. № 1-2. – С. 86-90.

17. Саблин М.Т. Взыскание долгов: от профилактики до принуждения. 4-е издание, испр. и доп. – М.: Статут, 2017. – 318 с.

18. Сперанская Л.В. Обращение взыскания на заложенное имущество // СПС КонсультантПлюс. 2018.

19. Харитонов Ю.С. Предмет и условия договора залога в российском законодательстве // Право и экономика. 2016. N 2. – С. 28 - 32.

20. Харитонов Ю.С. Взыскание долга по исполнительной надписи нотариуса: проблемы правоприменения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. N 3. – С. 21 - 25.

21. Гражданское и торговое право капиталистических государств / Отв. ред., А.Е. Васильев. – М.: Международные отношения, 1993. – 555 с.

22. Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. - М.: Юриспруденция, 2000. – 448 с.

23. Нотариат: учебник. / Ралько В. В., Репин Н. В., Дударев А. В., Фомин В. А. – М.: Юстиция, 2016. – 214 с.

24. Правовые основы нотариальной деятельности в Российской Федерации: Учебник / Под ред. Е. А. Борисовой. – М.: Юстицинформ, 2016. – 480 с.

25. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – 543 с.
26. Нотариальное право: учебник / Б.М. Гонгало, Т.И. Зайцева, И.Г. Медведев и др.; под ред. В.В. Яркова. 2-е изд., испр. и доп. – М.: Статут, 2017. – 576 с.
27. Брокгауз Ф. А., Ефрон И. А. Энциклопедический словарь. Т. XIII (ст. «Ипотека»). Санкт-Петербург, 1894.
28. Алексеева Е.В. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости), (постатейный), 2016. – 305 с. // СПС КонсультантПлюс
29. Гражданский кодекс Российской Федерации. Подробный постатейный комментарий с путеводителем по законодательству и судебной практике. Часть I / Отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. – М.: Проспект, 2017. – 704 с.
30. Настольная книга нотариуса: В 4 т. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий. Т. 2. / Под ред. И.Г. Медведева – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2015. – 395 с.
31. Настольная книга судебного пристава-исполнителя: Учебно-практическое пособие / Под ред. В.А. Гуреева, С.В. Сазанова – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – 659 с.

Материалы юридической практики

1. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2013 по делу № А76-7283/2012 // СПС Гарант
2. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16 декабря 2014 г. N 117-КГ14-1// СПС Гарант
3. Решение Жигулевского городского суда Самарской области от 24 мая 2017 г. по делу № 2-703/2017 // РосПравосудие