

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Юридический институт
Кафедра «Гражданское право и гражданское судопроизводство»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой
_____ (Г.С. Демидова)
_____ 2017 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ОСНОВАНИЯ, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОГОВОЕ
ИМУЩЕСТВО
ЮУрГУ – 40.03.01. 2017.476 Ю**

Научный руководитель
выпускной
квалификационной работы
к. ю. н., доцент, доцент кафедры
Береговая
Татьяна Александровна

_____ 2017 г.

Автор выпускной
квалификационной работы
студент группы Ю-476
Курьшева Ирина Юрьевна

_____ 2017 г.

Нормоконтролер
Алексеев А.А.,
к.ю.н., доцент, доцент
кафедры _____
_____ 2017 г.

Челябинск 2017

АННОТАЦИЯ

Курьшева И.Ю. «Основания, условия и порядок взыскания на залоговое имущество».
ЮУрГУ, Ю-476, 71с., библиограф.
список – 68 наим.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью рассмотрения оснований, условий и порядка обращения взыскания на залоговое недвижимое имущество.

В работе определяется правовая природа дел об обращении взыскания на залоговое недвижимое имущество; исследуются права и обязанности лиц, участвующих в делах об обращении взыскания; анализируются дела, рассматриваемые в судах РФ об обращении взыскания на залоговое недвижимое имущество, собственником которого является несовершеннолетний.

Проблемы исполнительного производства представляют интерес для многих российских ученых. Именно в результате изучения их трудов сформировалась теоретическая основа работы.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
Глава 1. ОСНОВАНИЯ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ И ОТКАЗА В ОБРАЩЕНИИ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОГОВОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	
1.1. Основание и условия обращения взыскания на заложенное имущество.....	10
1.2. Основания для отказа в обращении взыскания и имущество, на которое не может быть обращено взыскание.....	21
Глава 2. ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОГОВОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	
2.1. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.....	29
2.2. Обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.....	35
Глава 3. ОСОБЕННОСТИ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	
3.1. Недвижимое имущество, находящееся в общей собственности...	45
3.2. Особенности обращения взыскания на заложенное имущество, собственником которого является несовершеннолетний.....	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	62
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	65

ВВЕДЕНИЕ

В современном гражданском обороте возникает множество различных обязательств, исполнение которых возможно обеспечить только с помощью ипотеки (залога недвижимости).

Залог как способ обеспечения исполнения обязательств при условии возникновения определенных к тому оснований может повлечь обращение взыскания на заложенное имущество.

Если должник не исполнил обязательство, то залогодержатель может получить удовлетворение, исходя из стоимости имущества, находящегося в залоге. Залог относится к гражданским правоотношениям и возникает на основании закона и договора.

Залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное и вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства должником, в отношении которого введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве..

При расхождении условий договора об ипотеке и условий обеспеченного ипотекой обязательства в отношении требований, которые могут быть удовлетворены путем обращения взыскания на заложенное имущество, предпочтение отдается условиям договора об ипотеке.

Актуальность выбранной темы дипломной работы обусловлено ролью обращения взыскания на имущество должника в процессе исполнения исполнительных документов. Опись, арест имущества, его оценка и его реализация позволяет взыскателю при уклонении должника по исполнению

судебных актов и актов других органов получить удовлетворение своих имущественных и неимущественных требований. Ведь на практике вопросы, связанные с обращением взыскания на имущество должника, в силу существования противоречащих нормативно-правовых актов нередко решаются неоднозначно.

Если заемщиком нарушены какие-либо обязательства, предусмотренные кредитным договором и договором ипотеки не предусмотрено иного, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

Взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд (на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки).

Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке.

Таким образом, обобщение теоретических основ и практического материала в отношении применения принудительных мер, в частности обращения взыскания на имущество должника, а также выделение частного из общего позволит сторонам исполнительного производства избежать совершения исполнительных действий, которые в будущем могут быть признаны в судебном порядке недействительными.

Проблемы исполнительного производства представляют интерес для многих российских ученых. Именно в результате изучения их трудов сформировалась теоретическая основа работы.

Предметом дипломной работы стала совокупность организационно-правовых отношений в области формирования ипотечной системы как способа обеспечения обязательств в законодательстве РФ.

Объектом исследования выступила действующая практика ипотеки как способа обеспечения обязательств в законодательстве.

Целью написания данной работы является рассмотрение оснований, условий и порядка обращения взыскания на залоговое недвижимое имущество.

К **задачам** работы относится рассмотрение оснований обращения взыскания и отказа в обращении взыскания на залоговое недвижимое имущество; судебного порядка обращения взыскания на заложенное имущество, а также вопроса обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

При написании данной курсовой работы использовалось, прежде всего, действующее законодательство Российской Федерации. В частности, часть первая ГК РФ, параграф 3 главы 23 которой посвящен залогом. Также использован Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и комментарии к нему.

Внимание вопросам ипотеки уделяется в работах многих известных российских ученых цивилистов. В частности, заведующего кафедрой гражданского права, декана юридического факультета МГУ, доктора юридических наук, профессора А.Е.Суханова, доктора юридических наук, профессора А.П.Сергеева, доктора юридических наук, профессора члена-корреспондента РАН Ю.К.Толстого, главного научного сотрудника Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, доктора юридических наук, профессора М.И.Брагинского, заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда РФ, кандидата юридических наук В. В. Витрянского и целого ряда других авторов.

Также при написании курсовой работы использованы материалы из периодической правовой печати.

Методологическую основу работы составляют общенаучные методы социологического, логического и философского анализа, синтеза, системного подхода, а также специальные методы познания, используемые в юридической науке: сравнительно-правовой, формально-юридический, исторический.

Глава 1. ОСНОВАНИЯ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ И ОТКАЗА В ОБРАЩЕНИИ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОГОВОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

1.1. Основание и условия обращения взыскания на заложенное имущество

Имуществом могут обладать как юридические, так и физические лица. Однако для обращения взыскания на имущество установления одного факта нахождения его у должника еще недостаточно. Судебный пристав-исполнитель должен еще установить характер правовой связи между должником и его имуществом, то есть установить основание, по которому должник владеет своим имуществом.

Федеральный закон «Об исполнительном производстве»¹ (далее ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ) не содержит общего правила, прямо указывающего на форму принадлежности имущества должнику. В п. 5 ст. 46 ФЗ от 02.10.2007 N 229-ФЗ указано, что при отсутствии у должника денежных средств, достаточных для удовлетворения требований взыскателя, взыскание обращается на иное принадлежащее должнику имущество, за исключением имущества, на которое в соответствии с Федеральным законом не может быть обращено взыскание.

Статья 58 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ, являющаяся специальной нормой, регулирующей обращение взыскания на имущество должников-организаций, устанавливает, что взыскание может быть обращено на иное имущество должника, принадлежащее ему на праве собственности, праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления (за исключением имущества,

¹ Федеральный закон "Об исполнительном производстве" от 02.10.2007 N 229-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2007. - №41. – с.4849

изъятото из оборота либо ограничиваемого в обороте), независимо от того, где и в чьем фактическом пользовании оно находится.¹

Таким образом, ввиду того, что ст. 58 является единственной нормой ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ, указывающей на форму принадлежности имущества должнику, ее положения должны применяться при обращении взыскания как на имущество юридических, так и на имущество физических лиц.

Отсюда можно сделать вывод, что взыскание по исполнительным документам может быть обращено только на имущество, принадлежащее должнику на праве собственности, на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления, и не может быть обращено на имущество, изъятое из оборота либо ограниченное в обороте. Необходимой предпосылкой обращения взыскания (ареста) на имущество также будет наличие в производстве судебного пристава-исполнителя исполнительного документа, соответствующего требованиям закона.

Содержание права собственности включает в себя право должника владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом. Право собственности должника в определенных Федеральным законом «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» случаях подлежит государственной регистрации. Подтверждением права собственности должника будет являться соответствующий правоустанавливающий документ (свидетельство о праве собственности, договор купли-продажи, мены, дарения и т.п.).

Статья 8 Конституции Российской Федерации устанавливает, что в нашем государстве признаются и защищаются равным образом частная, государственная и иные формы собственности. ГК РФ предлагает нам еще более детальную дифференциацию права собственности. Частная собственность включает в себя собственность физических и юридических лиц, государственная собственность включает в себя собственность федеральную и

¹ Алтенгова О.А. Принудительное прекращение права частной собственности на недвижимое имущество. М. : Юрлитинформ, 2015. – с164

собственность субъектов Российской Федерации, муниципальная собственность состоит из собственности городских и сельских поселений, а также собственности других муниципальных образований. Формы собственности могут подразделяться на виды, кроме того, формы собственности могут рассматриваться и в качестве ее видов. Видом частной собственности будет общая собственность, а ее подвидами будет долевая и совместная собственность.

Большое практическое значение для судебного пристава-исполнителя имеет вопрос о фиксации права собственности и отражения имущественного положения должника с целью выявления имущества для обращения на него взыскания.

Недвижимое имущество (квартиры, дома, садовые участки, капитальные гаражи, нежилые помещения, земельные участки и др.) подлежит государственной регистрации. Сведения о наличии в собственности должника недвижимого имущества можно получить в органе регистрации прав на это имущество. Таковыми органами в настоящее время являются учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Особо отметим, что данные органы располагают информацией об имуществе должника, находящегося на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В том же случае, если имущество должника находится за пределами данного субъекта Российской Федерации, сведений о нем регистрирующие органы представить не смогут ввиду отсутствия таковых. Должник может приобрести, а также получить по наследству имущество в любом субъекте Российской Федерации, и запросить все соответствующие регистрирующие органы по России вряд ли возможно. В этом случае судебный пристав-исполнитель вправе обратиться в органы налоговой инспекции по месту регистрации должника, поскольку, где бы должник ни приобрел (получил по наследству) недвижимое имущество, об этом будет в

обязательном порядке извещена налоговая инспекция по его месту жительства для целей налогообложения должника.¹

Для установления перечня недвижимого имущества, принадлежащего должнику на праве собственности или другом вещном праве, судебный пристав, на основании норм ст. 12 Федерального закона «О судебных приставах», ст. 4 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ, статей 7, 8 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Соглашения «О порядке взаимодействия Службы судебных приставов Новосибирской области и Учреждения юстиции Новосибирской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним при обращении взыскания на недвижимое имущество» от 29.02.2000 г., направляет в Учреждение юстиции соответствующий запрос.

Проведя, таким образом, подготовку к совершению исполнительных действий и получив в результате минимальные сведения о недвижимом имуществе должника, судебный пристав-исполнитель может отправляться в место расположения должника для совершения исполнительных действий по обращению взыскания на это имущество.

В соответствии со ст. 50 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»² залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества обеспечиваемых ипотекой требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Так, по одному из дел исходя из условий п. 5.1.5 кредитного договора о том, что при неоднократной просрочке уплаты ответчиком основного долга и

¹ Груздев В.В. Гражданско-правовая защита : теория и практика М., : Юрлитинформ, 2015. – С. 351

² Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. - Ст. 3400.

процентов за пользование кредитом либо невыполнении ответчиком условий договора об ипотеке истец имеет право на досрочное истребование кредита, а при невыполнении требования о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства - обращения взыскания на заложенное имущество согласно п. 2, 4 ст. 50 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», суд удовлетворил исковые требования о досрочном возврате суммы основного долга, причитающихся процентов за пользование кредитом, включая просроченные проценты и неустойку в соответствии с п. 9.2 кредитного договора. При этом было отмечено, что поскольку в добровольном порядке ответчик долг по кредитному договору не возвратил, проценты и неустойку не уплатил, у истца имелись основания требовать обращения взыскания на заложенное по договору ипотеки имущество на основании ст. 334, 348 ГК РФ, в соответствии с которыми в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства кредитор вправе получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества¹.

Залоговое законодательство России устанавливает правило, в соответствии с которым при невыполнении обеспеченного залогом обязательства предмет залога не может автоматически перейти в собственность (хозяйственное ведение) залогодержателя. Всякие соглашения, предусматривающие передачу имущества, являющегося предметом залога, в собственность залогодержателя, являются ничтожными за исключением тех, которые могут быть квалифицированы как отступное или новация обеспеченного залогом обязательства².

¹ Постановление ФАС Московского округа от 22.02.2006, 16.02.2006 № КГ-А40/693-06 по делу № А40-40514/05-47-337 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 21.03.2017 г.).

² См.: п. 46 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1996. - № 9, - 1997, - № 5.

Если договором о залоге не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, даже при условии что каждая просрочка незначительна.

В соответствии со ст. 69 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ под обращением взыскания понимается изъятие имущества и (или) его принудительная реализация либо передача взыскателю¹. При этом изъятие имущества у собственника производится принудительно (подп. 1 п. 2 ст. 235 ГК РФ).

Действующее гражданское законодательство относит обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника (если он является должником) к основаниям прекращения права собственности, предусматривая, что изъятие имущества путем обращения взыскания на него производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором (п. 1 ст. 237 ГК РФ). Исходя из изложенного, можно сказать, что предъявляемый залогодержателем иск об обращении взыскания относится к самостоятельной категории исков, предусмотренных действующим законодательством. Для обращения взыскания на заложенное имущество в судебном порядке кредитор должен подать иск в суд или арбитражный суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности, установленными процессуальным законодательством².

Указанный иск не связан с требованием о взыскании денежных средств с должника. Поэтому, как видится, категория предъявляемых исков - иски неимущественного характера. Иск предъявляется к собственнику заложенного имущества (которые могут не являться обязанными лицами по договору, в

¹ Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» // Собрание законодательства РФ. - 2007. - № 41. - Ст. 4849.

² Бевзенко Р.С. Комментарий судебной практики разрешения споров по договору ипотеки. М., 2014. - С. 71.

обеспечение которого заключается ипотека) с целью подтверждения со стороны суда права залогодержателя обратиться взыскание на заложенное имущество, т.е. право на принудительное изъятие и реализацию предмета залога. Решение суда об обращении взыскания на заложенное имущество дает право на принудительную продажу заложенного имущества.

С определением категории предъявляемого иска тесно связан вопрос об оплате государственной пошлины.

Так, по одному из дел суд указал, что требование об обращении взыскания на предмет ипотеки представляет собой самостоятельное исковое требование и должно быть оплачено государственной пошлиной. Вместе с тем предъявленное требование по своей сути не является требованием о взыскании долга, то есть не является самостоятельным имущественным требованием. Имущественное требование о взыскании долга ранее уже было предъявлено истцом и удовлетворено арбитражным судом. Поэтому исковое заявление об обращении взыскания на предмет ипотеки должно быть оплачено как исковое заявление неимущественного характера независимо от того, предъявлено оно одновременно с требованием об исполнении основного обязательства, обеспеченного ипотекой, или позже, и независимо от того, является ответчиком по этим требованиям одно и то же лицо или разные лица¹.

Стоит учитывать, что в иске об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отказано. Так произойдет, если при рассмотрении дела суд установит, что допущенное должником нарушение обеспеченного ипотекой обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества (п. 1 ст. 54 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

¹ Пункт 16 информационного письма Президиума ВАС РФ от 28 января 2005 г. № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Вестник ВАС РФ. - 2005. - № 4.

Кроме того, не всякое неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства со стороны должника предоставляет залогодержателю право на обращение взыскания. Для этого требуется, чтобы обязательство было нарушено должником по обстоятельствам, за которые должник несет ответственность. Исключением являются случаи нарушения сроков внесения периодических платежей более трех раз в год. Во всех остальных случаях решение вопроса о том, какое нарушение является незначительным, а какое нет, отдано на усмотрение суда, который будет руководствоваться своим внутренним убеждением.

При направлении искового заявления в суд истец должен также учитывать положения законодательства, запрещающие обращение взыскания на определенное имущество. Так, кассационная жалоба по делу о взыскании задолженности по кредитному договору оставлена без удовлетворения, поскольку правомерность обращения взыскания была установлена с учетом того обстоятельства, что имущественный комплекс, на который обращено взыскание, не относится к перечню имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание¹.

Помимо этого, доказательства неисполнения обеспеченного ипотекой обязательства должно предоставить лицо, обратившееся в суд.

Так, по одному из дел ООО в нарушение ст. 65 АПК РФ не представило доказательств того, что обязательства должника по кредитным договорам не исполняются. В связи с чем суд отметил, что у залогодержателя возникло право на обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке. Суд в результате пришел к выводу о необоснованности заявляемых требований об обращении взыскания на заложенное имущество².

¹ Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 23 марта 2009 г. № А55-8203/2008 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 10.03.2017 г.).

² Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 22 мая 2009 г. № А62-1998/2008(Ф10-1625/09) // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 02.04.2017 г.).

Условия обеспеченного обязательства указываются и в основном договоре, и в договоре об ипотеке. Следовательно, если стороны изменяют один из договоров, но не внесут изменения в другой договор, между условиями двух договоров появятся расхождения. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» устанавливает, что при расхождении условий договора об ипотеке и условий обеспеченного ипотекой обязательства в отношении требований, которые могут быть удовлетворены путем обращения взыскания на заложенное имущество, предпочтение отдается условиям договора об ипотеке.

В п. 4 ст. 50 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» перечисляется ряд случаев, когда залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования - обращения взыскания на заложенное имущество независимо от надлежащего либо ненадлежащего исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства.¹

Такое право ему дано в следующих случаях:

- при неисполнении залогодателем обязанности в письменной форме предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на предмет ипотеки (правах залога, пожизненного пользования, аренды, сервитутах и других правах);

- при грубом нарушении залогодателем правил пользования заложенным имуществом, т.е. при использовании имущества не в соответствии с его целевым назначением, а равно при пользовании заложенным имуществом, когда происходит ухудшение имущества и уменьшение его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом;

¹ Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский ; [Московский гос. ун-т им. М. В. Ломоносова, Юридический фак., Каф. гражданского права]. - 7-е изд., стер. - М.: Адвокатская фирма "Юстина" : Статут, 2016. - С. - 349.

- в случае грубого нарушения залогодателем правил содержания или ремонта заложенного имущества, т.е. при неосуществлении текущего и (или) капитального ремонта имущества, заложенного по договору об ипотеке, в установленные сроки;

- при нарушении обязанности принимать меры по сохранению данного имущества (в том числе для защиты его от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий), если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения заложенного имущества;

- в случае нарушения залогодателем обязанности по страхованию заложенного имущества (при отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества залогодатель обязан страховать за свой счет это имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства - на сумму не ниже суммы этого обязательства);

- при необоснованном отказе залогодержателю в проверке заложенного имущества;

- при отчуждении имущества, заложенного по договору об ипотеке, без получения на это согласия залогодержателя, если такое право залогодателю не предоставлено договором об ипотеке;

- при отчуждении имущества, заложенного по договору об ипотеке, с нарушением условий, установленных в закладной. Однако в данном случае, если будет доказано, что приобретатель имущества, заложенного по договору об ипотеке, в момент его приобретения знал или должен был знать о том, что имущество отчуждается с нарушением правил, то такой приобретатель будет нести в пределах стоимости указанного имущества ответственность за неисполнение обеспеченного ипотекой обязательства солидарно с должником по этому обязательству. Если заложенное имущество отчуждено с нарушением указанных правил залогодателем, не являющимся должником по обеспеченному ипотекой обязательству, солидарную с этим должником

ответственность несут как приобретатель имущества, так и прежний залогодатель;

- при прекращении права собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации;

- в случаях когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя государством в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация);

- при обращении взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой;

- при непринятии залогодателем предприятия мер по обеспечению сохранности заложенного имущества, неэффективного использования этого имущества, что может привести к уменьшению стоимости предприятия.

В п. 5 ст. 50 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» отмечается, что особенности обращения взыскания на имущество, находящееся в ипотеке в силу закона в соответствии с ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»¹, определяются указанным Законом.

В соответствии с данным нормативным актом взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный

¹ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 40.

договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

1.2. Основания для отказа в обращении взыскания и имущество, на которое не может быть обращено взыскание

В соответствии с ст. 79 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ недопустимо обращение взыскания на имущество, в отношении которого имеется запрет в федеральном законе. Такие ограничения можно назвать имущественными иммунитетами от взыскания. Иммунитет от взыскания представляет собой правило, установленное в сфере исполнительного производства, определяющее невозможность обращения взыскания на имущество должника в силу свойств данного имущества, его целевого назначения, признаков субъекта, в обладании которого находится указанное имущество.

Иммунитеты подразделяются по различным критериям: по субъекту – в отношении физических и юридических лиц, поскольку для них установлены различные правовые режимы; по степени юридической защиты имущества – на абсолютные (невозможно обратить взыскание ни при каких условиях) и относительные.¹

Часть 1 статьи 446 ГПК РФ устанавливает виды имущества, принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности, на которые не может быть обращено взыскание. Перечень имущества граждан, обладающего иммунитетом от взыскания, включен непосредственно в вышеуказанную статью, а при обращении взыскания на имущество граждан по приговору суда действует «Перечень имущества, не подлежащего конфискации по приговору суда» (приложение №1 к Уголовно-исполнительному кодексу РФ). При толковании тех либо иных категорий,

¹ Синцов Г.В. Гражданское право. Ч. 1. Гражданские правоотношения : учебное пособие : в 2-х ч. / Г. В. Синцов, Д. Н. Степанова ; М-во образования и науки РФ, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования "Пензенский гос. ун-т". - Пенза : Изд-во ПГУ, - 2015.

использованных в комментируемой статье, следует исходить из положений других федеральных законов, в частности, при понимании жилого помещения (ГК РФ, ЖК РФ), прожиточного минимума (Федерального закона от 24 октября 1997 г. №134-ФЗ «О прожиточном минимуме в Российской Федерации») и др.

Нормой части 2 статьи 446 ГПК РФ установлено, что перечень имущества организаций, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, определяется федеральным законом. В настоящее время нет общего перечня, поэтому необходимо анализировать всю совокупность федеральных законов для определения имущества организаций, имеющего иммунитет от взыскания.

Так, согласно п. 5 ст. 21 Федерального закона от 26 сентября 1997 г. №125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях» на движимое и недвижимое имущество богослужебного назначения не может быть обращено взыскание по претензиям кредиторов. Перечень видов имущества богослужебного назначения, на которое не может быть обращено взыскание по претензиям кредиторов, устанавливается Правительством РФ по предложениям религиозных организаций. Пока такой перечень не утвержден.

Абсолютный иммунитет установлен в отношении имущества, которое изъято из оборота или ограничено в обороте. В «Перечень видов продукции и отходов производства, свободная реализация которых запрещена», утвержденный Указом Президента РФ от 22 февраля 1992 г. №179, входят: драгоценные и редкоземельные металлы и изделия из них; драгоценные камни и изделия из них; стратегические материалы; вооружение, боеприпасы к нему, военная техника, запасные части, комплектующие изделия и приборы к ним, взрывчатые вещества, средства взрывания, пороха, все виды ракетного топлива, а также специальные материалы и специальное оборудование для их производства, специальное снаряжение личного состава военизированных организаций и нормативно-техническая продукция на их производство и

эксплуатацию; ракетно-космические комплексы, системы связи и управления военного назначения и нормативно-техническая документация на их производство и эксплуатацию; боевые отравляющие вещества, средства защиты от них и нормативно-техническая документация на их производство и использование; уран, другие делящиеся материалы и изделия из них и т.п.¹

Иммунитет от взыскания установлен в отношении имущества, переданного в доверительное управление. В соответствии со ст. 1018 ГК РФ имущество, переданное в доверительное управление, обособляется от другого имущества учредителя управления, а также от имущества доверительного управляющего. Это имущество отражается у доверительного управляющего на отдельном балансе, и по нему ведется самостоятельный учет. Для расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением, открывается отдельный банковский счет. Поэтому обращение взыскания по долгам учредителя управления на имущество, переданное им в доверительное управление, не допускается, за исключением несостоятельности (банкротства) этого лица. Так в ходе исполнительного производства о взыскании с ЗАО «Алексеевское» судебным приставом-исполнителем был наложен арест на здание трансформаторной подстанции и оборудование в нем. Однако после ареста должником были представлены документы, согласно которым арестованная недвижимость, в числе прочего имущества, была передана в доверительное управление до даты наложения ареста. По этим основаниям судебному приставу-исполнителю пришлось отменить наложенный арест.

Иммунитет от взыскания установлен в отношении ценных бумаг, что вытекает в ряде случаев из постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 3 марта 1999 г. №4 «О некоторых вопросах, связанных с обращением взыскания на акции» (использование положений данного

¹ Флейшиц Е.А. Избранные труды по гражданскому праву : в двух томах / Е. А. Флейшиц; [Московский гос. ун-т им. М. В. Ломоносова, Юридический фак., Каф. гражданского права]. - Москва : Статут, - 2015.

постановления возможно по аналогии). Согласно п. 1 данного постановления не может быть обращено взыскание:

1) На пакеты акций, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и переданные государством (муниципальным органом) в управление Министерству государственного имущества РФ, территориальному органу по управлению государственным имуществом, фонду имущества либо по договору управляющей организации (управляющему), – по долгам соответствующего акционерного общества или органа (организации, лица), которому они переданы в управление.

2) На акции, принадлежащие юридическому или физическому лицу, переданные им по договору в доверительное управление, – по долгам управляющей организации (управляющего). По обязательствам (долгам) собственника таких акций на них может быть обращено взыскание в установленном порядке.

В соответствии с п. 7 ст. 37 Федерального закона от 8 декабря 1995 г. №119-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» взыскание по долгам кооператива при отсутствии у него денежных средств, достаточных для погашения задолженности, может быть обращено на принадлежащее ему имущество, за исключением имущества, отнесенного в установленном порядке к неделимым фондам.

В соответствии с нормой ст. 120 ГК РФ в случае, если должником по исполнительному производству выступает организация в такой организационно-правовой форме как учреждение, судебный пристав-исполнитель вправе обратиться взыскание только на денежные средства учреждения-должника.

Решением суда Коченевского района Новосибирской области от 10 июня 2003 г. действия судебного пристава исполнителя Коченевского подразделения службы судебных приставов по наложению ареста на недвижимое имущество, являющееся объектом мобилизационного назначения,

признаны незаконными. Основанием для принятия решения послужило то, что арестованное судебным приставом-исполнителем имущество является имуществом мобилизационного назначения и включено в Сводный перечень, утвержденный генеральным директором Российского агентства по боеприпасам и начальником Управления по мобилизационной подготовке. Данный перечень разработан во исполнение мобилизационного плана 2000 расчётного года, установленного для предприятия постановлением Правительства РФ №860–44 от 14.07.1.997 г. в соответствии со статьями 5 и 6 Федерального закона от 26.02.1997 г. №31-ФЗ «О мобилизационной подготовке и мобилизации в Российской Федерации». Таким образом, арестованное имущество является имуществом, ограниченным в обороте. В соответствии с требованием статьи 58 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ, взыскание обращается на имущество должника за исключением имущества, изъятого из оборота либо ограничиваемого в обороте.

Пункт 1 ст. 54.1 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» определяет, что обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. Судебная практика требует наличия именно совокупности названных условий¹.

Во всех остальных случаях залогодержатель вправе удовлетворить свои требования путем обращения взыскания на заложенное имущество.

Закон презюмирует, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества, при условии что на

¹ Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24 июня 2008 г. № Ф04-3652/2008(6643-А70-30) // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 04.03.2017 г.).

момент принятия судом решения об обращении взыскания соблюдены следующие условия:

- сумма неисполненного обязательств а составляет менее чем пять процентов от стоимости предмета ипотеки;
- период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

Закон и в этом случае требует одновременного наличия данных условий.

При этом сторона, не согласная с этим, вправе приводить соответствующие доводы. Указанная презумпция действует до тех пор, пока не доказано иное.

Отказ в обращении взыскания по указанному основанию (т.е. если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества), во-первых, не является основанием для прекращения ипотеки и, во-вторых, не является препятствием для нового обращения в суд с иском об обращении взыскания на заложенное имущество, если при таком обращении будут устранены обстоятельства, послужившие основанием для отказа в обращении взыскания¹.

Обращение взыскания на заложенное имущество без обращения в суд (во внесудебном порядке) не допускается при наличии одновременно следующих условий:

- сумма неисполненного обязательства, обеспеченного ипотекой, составляет менее чем пять процентов от размера оценки предмета ипотеки по договору об ипотеке;
- период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.

¹ Кайль А.Н., Оськина И.Ю., Лупу А.А., Вахрушева Ю.Н. Постатейный комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». - М., 2014. - С. - 95.

Здесь необходима совокупность условий. При этом ипотека не прекращается и взыскание на предмет залога может быть обращено во внесудебном порядке после изменения указанных обстоятельств.

Таким образом, законодатель вводит правило, согласно которому наличие лишь формального основания в виде неисполнения или ненадлежащего исполнения должником (при этом в данном случае не имеет значения, совпадает ли личность должника по основному обязательству с личностью залогодателя) основного обязательства, исполнение которого было обеспечено ипотекой. Судебная практика по данному вопросу солидарна с законодателем¹.

Можно предположить, что указание четкого перечня оснований, наличие которых (в данном случае отсутствие) позволяет залогодержателю возбудить процесс реализации предмета ипотеки, направлен на недопущение возможных попыток диспозитивного толкования и применения положений данной нормы.

Кроме того, введенные законодателем критерия незначительности нарушения в виде неисполнения либо ненадлежащего исполнения основного (обеспеченного) обязательства направлены прежде всего на недопущение возможных случаев недобросовестного использования правомочий, предоставляемых законодателем потенциальному взыскателю. Фактически статья 54.1 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» позволяет обжаловать любую реализацию предмета ипотеки, произведенную во внесудебном порядке, если неисполнение или ненадлежащее исполнение должником основного обязательства, обеспеченного ипотекой, в своей совокупности было значительно меньше и несоразмерно с требованиями, предъявляемыми залогодержателем соотносимо к стоимости предмета ипотеки.

¹ См.: например, Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 6 июня 2002 г. № А23-3954/01Г-8-307 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 10.03.2017 г.).

Примером применения указанных законодательных предписаний можно считать Определение Судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 9 апреля 2009 г. по делу № 33-3267/2009¹. В этом Определении суд особое внимание уделил выяснению вопросов о наличии причинно-следственной связи между действиями должника и непосредственно самим фактом неисполнения обеспеченного обязательства, а также о наличии ущерба, причиненного залогодержателю незаконными действиями должника, и соразмерности между причиненным залогодержателю ущербом и стоимостью заложенного имущества.

Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение 12 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.

¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 9 апреля 2009 г. по делу № 33-3267/2009 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 10.03.2017 г.).

Глава 2. ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОГОВОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

2.1. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество

По общему правилу взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда¹.

В соответствии с п. 3 ст. 349 ГК РФ взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случаях, если:

- предметом залога является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности гражданину, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке;

- предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;

- залогодатель - физическое лицо в установленном порядке признан безвестно отсутствующим;

- заложенное имущество является предметом предшествующего и последующего залогов, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет залога или разные способы реализации заложенного имущества, если соглашением между предшествующим и последующим залогодержателями не предусмотрено иное;

- имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким залогодержателям, за исключением случая, когда соглашением всех созалогодержателей с залогодателем предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания.

¹ Зюзин В.А., Королев А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). М., 2014. - С. 59.

Законом могут быть предусмотрены иные случаи, в которых обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не допускается.

Соглашения, заключенные с нарушением указанных требований, ничтожны.

Иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, предъявляется в соответствии с правилами подсудности и подведомственности дел, установленными процессуальным законодательством Российской Федерации.

Подведомственность и подсудность дел определяются гл. 3 ГПК РФ¹ и гл. 4 АПК РФ. Определенные разъяснения также даны в Постановлении Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 18 августа 1992 г. № 12/12 «О некоторых вопросах подведомственности дел судам и арбитражным судам»².

Правила о подведомственности дают возможность определить круг гражданских дел, отнесенных к компетенции судов общей юрисдикции, арбитражных судов или конституционного суда, а правила о подсудности позволяют распределить эти дела между различными судами той или иной судебной системы.

Иск об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество не является спором о правах на такое имущество, поскольку он сопряжен с разрешением иного вопроса - получения удовлетворения (исполнения) обязательства из стоимости заложенного имущества. Такой иск в силу особенностей самого залогового обязательства носит дополнительный (производный) характер по отношению к возникшим ранее кредитным правоотношениям, в связи с чем правила ч. 4 ст. 22 ГПК РФ, согласно которой при обращении в суд с заявлением, содержащим несколько связанных между собой требований, из которых одни подведомственны суду общей

¹ Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 46. - Ст. 4532.

² Постановление Пленума Верховного Суда РФ, ВАС РФ № 12/12 от 18.08.1992 «О некоторых вопросах подведомственности дел судам и арбитражным судам» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1992. - № 11.

юрисдикции, другие - арбитражному суду, если разделение требований невозможно, дело подлежит рассмотрению и разрешению в суде общей юрисдикции, к данному спору неприменимы¹.

Необходимо обратить внимание, что согласно п. 2 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации»² в третейский суд может по соглашению сторон третейского разбирательства передаваться любой спор, вытекающий из гражданских правоотношений, если иное не установлено федеральным законом. Но с 1 сентября 2016 года нормы данного документа не применяются, за исключением арбитража, начатого и не завершеного до дня вступления Федерального закона от 29.12.2015 N 382-ФЗ (часть седьмая статьи 52 Федерального закона от 29.12.2015 N 382-ФЗ). Исходя из ч. 6 ст. 4 АПК РФ по соглашению сторон подведомственный арбитражному суду спор, возникающий из гражданских правоотношений, может быть передан сторонами на рассмотрение третейского суда, если иное не установлено федеральным законом.

Так, по одному из дел суд указал, что требование об обращении взыскания на заложенное имущество по договору об ипотеке не носит виндикационного либо негативного характера; не преследует оно и цели установления порядка пользования земельным участком. Следовательно, правила об исключительной подсудности, когда споры рассматриваются лишь по месту нахождения имущества или земельного участка, к ним неприменимы. Такого рода споры рассматриваются судом по правилам общей подсудности. При этом ссылаясь одной из сторон процесса на ч. 1 ст. 38 АПК РФ, предусматривающую исключительную подсудность в отношении исков о правах на недвижимое имущество, и Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 № 54 «О некоторых

¹ Апелляционное определение Саратовского областного суда от 30.10.2012 по делу № 33-6330 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 12.03.2017 г.).

² Федеральный закон от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 30. - Ст. 3019.

вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество»¹, конкретизирующее понятие иска о правах на недвижимое имущество была признана несостоятельной, как и то, что к компетенции третейских судов рассмотрение споров, связанных с обращением взыскания на заложенное недвижимое имущество, не может относиться. По указанным основаниям было отказано и в признании ничтожной третейской оговорки, содержащейся в договоре залога недвижимости².

В обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отказано в случаях, предусмотренных статьей 54.1 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

Принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем:

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 реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним заложенного имущества, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;

3) способ и порядок реализации заложенного имущества, на которое обращается взыскание. Если стороны заключили соглашение, устанавливающее порядок реализации предмета ипотеки, суд определяет

¹ Постановление Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» // Вестник ВАС РФ. - 2006. - № 11.

² Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.06.2007 № А28-9416/2006-489/25Т // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 12.03.2017 г.).

способ реализации заложенного имущества в соответствии с условиями такого соглашения

4) начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

5) меры по обеспечению сохранности имущества до его реализации, если таковые необходимы;

По заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда:

- залогодателем является гражданин независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности;

- предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Определяя срок, на который предоставляется отсрочка реализации заложенного имущества, суд учитывает в том числе то, 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.

Отсрочка реализации заложенного имущества не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному ипотекой этого

имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся кредитору процентов и неустойки.

Если должник в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования кредитора, обеспеченные ипотекой в том объеме, который они имеют к моменту удовлетворения требования, суд по заявлению залогодателя отменяет решение об обращении взыскания.

Отсрочка реализации заложенного имущества не допускается, если:

- она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя;

- в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его несостоятельным (банкротом).

Согласно ст. 446 ГПК РФ не подлежит обращению взыскания по исполнительным документам следующее имущество гражданина: жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания местом для должника и членов его семьи.

Не допускается обращение взыскания вне зависимости от стоимости, площади и места расположения такого жилого помещения. Свидетельством того, что такое помещение является, единственным местом проживания должника и его семьи, выступает регистрация гражданина по месту жительства и запись в едином государственном реестре о наличии права собственности на жилое помещение. Однако если гражданин и его члены семьи постоянно проживают в жилом помещении, занимаемом по договору найма, то допускается обращение взыскания на другие жилые помещения, которые принадлежат должнику.

Также не допускается обращение взыскания на земельные участки с расположенными на них жилыми помещениями, которые являются единственным местом проживания должника и его семьи (иждивенцев).

Земельный участок, не подлежащий взысканию по исполнительным документам должен использоваться только для личных целей должника и членов его семьи. Если же гражданин использует земельный участок, принадлежащий ему на праве собственности, для выращивания продукции на продажу и его действия подпадают под определение предпринимательской деятельности, то на такой земельный участок может быть обращено взыскание. На сегодняшний день площадь и размер земельного участка, который используется для личных целей, законодательством не определены.

В ст. 446 ГК РФ сказано, что исключение составляют земельные участки и жилые помещения, служащие предметом ипотеки. То есть на такие жилые помещения и земельные участки залогодержателем может быть обращено взыскание согласно договору ипотеки.

2.2. Обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке

Удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд (во внесудебном порядке) допускается на основании соглашения между залогодержателем и залогодателем, которое может быть включено в договор об ипотеке или заключено в виде отдельного договора.

Действующее законодательство не предусматривает возможность передачи имущества, являющегося предметом залога, в собственность залогодержателя. Всякие соглашения, предусматривающие такую передачу, являются ничтожными, за исключением тех, которые могут быть квалифицированы как отступное или новация обеспеченного залогом обязательства (ст. 409, 414 ГК РФ)¹.

Соглашение заключается при условии наличия нотариально удостоверенного согласия залогодателя на внесудебный порядок обращения

¹ Пластинина Н. Ипотека и споры вокруг нее // Жилищное право. - 2014. - № 2. - С. 29.

взыскания на заложенное имущество. Такое согласие может быть дано до заключения договора об ипотеке. Соблюдение установленного порядка является очень важным на практике. Иногда несоблюдение этого порядка позволяет отграничить неправомерные действия по завладению заложенным имуществом от процедуры обращения взыскания на заложенное имущество.

Так по одному из дел судом было установлено, что до заключения оспариваемого договора купли-продажи стороны 27.12.2005 заключили договор займа № 157/12, согласно которому предприниматель предоставила обществу денежные средства в размере 1250000 рублей. В качестве обеспечения исполнения обязательств по договору займа стороны в этот же день заключили договор ипотеки № 158/2, предметом которого явилось имущество, впоследствии проданное предпринимателю по договору 14.03.2006 № 22/02 купли-продажи.

Суд признал все заключенные сторонами сделки взаимосвязанными и направленными на удовлетворение требований залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без установленных законом оснований и отметил, что в силу положения ст. 55 Закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» удовлетворение требований залогодержателя без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет ипотеки. Таким образом, было отмечено, что поскольку установленный данной нормой внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество сторонами не был соблюден, то сделки купли-продажи являлись недействительными¹.

В то же время Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» допускает заключение соглашения, предусматривающего залогодержателем приобретение заложенного

¹ Определение ВАС РФ от 03.07.2009 № ВАС-8165/09 по делу № А43-4165/2008-17-225 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс (дата обращения 12.03.2017 г.).

имущества для себя с зачетом в счет выкупной цены требований к должнику. В судебной практике также можно найти примеры применения данных положений.

Так, по одному из дел судом было установлено, что соглашение об обращении взыскания на имущество во внесудебном порядке нотариально удостоверено, заключено после возникновения оснований для обращения взыскания на предметы залога и содержит условие об их приобретении залогодержателем для себя с зачетом в счет выкупной цены требований к должнику, обеспеченных ипотекой. В данном случае суд сделал вывод о том, что при заключении данного соглашения был полностью соблюден порядок обращения взыскания на заложенное имущество, установленный ст. 55 Закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и п. 1 ст. 349 ГК РФ.

Действующая редакция абз. 1 п. 1 ст. 55 Закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» содержит по сути аналогичную п. 3 ст. 349 ГК РФ норму. Однако имеется и отличие: ГК РФ предусматривает, что для заключения соглашения о внесудебном взыскании требуется нотариально удостоверенное согласие залогодателя, только если залогодатель - физическое лицо (п. 4 ст. 349 ГК РФ), в то же время Закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает необходимость наличия нотариально удостоверенного согласия на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество любого залогодателя, независимо от его юридического статуса, что, по всей видимости, связано с серьезной стоимостью предмета ипотеки, его важности для залогодателя.

Статья 55 Закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не содержит требования о необходимости государственной регистрации соглашения между залогодержателем и залогодателем о возможности удовлетворения требований залогодержателя за счет имущества,

заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд. Не следует таких требований также из положений ст. 158 и 434 ГК РФ, определяющих требования к форме сделки.

Стоит также учитывать, что соглашение об удовлетворении требований залогодержателя по последующему договору об ипотеке действительно, если оно заключено с участием залогодержателей по предшествующим соглашениям аналогичного характера.

Пленум ВАС РФ в Постановлении от 17.02.2011 № 10 по данному вопросу разъяснил, что в соответствии с общим правилом, установленным п. 1 ст. 349 ГК РФ требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда¹. Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд допускается только на основании соглашения залогодателя с залогодержателем. Оценивая условия соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, суды должны учитывать, что законом предусмотрены случаи, когда взыскание на предмет залога может быть обращено исключительно в судебном порядке. Соответствующие положения содержатся, в частности, в п. 6 ст. 349 ГК РФ, п. 2 ст. 55 Закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», п. 1 ст. 181 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»², п. 1 ст. 15 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах»³.

Соглашение залогодателя с залогодержателем о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, нарушающее действующий в момент его заключения запрет внесудебного обращения взыскания на предмет залога, является ничтожной сделкой на основании ст. 168 ГК РФ.

¹ Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» // Вестник ВАС РФ. - 2011. - № 4.

² Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 43. - Ст. 4190.

³ Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» // Собрание законодательства РФ. - 2003. - № 46 (ч. 2). - Ст. 4448.

Если условие о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, включенное в текст договора о залоге, противоречит положениям Закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», взыскание на имущество, заложенное по такому договору, обращается в судебном порядке.

В соответствии с подп. 1 п. 6 ст. 349 ГК РФ и подп. 1 п. 2 ст. 55 Закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда, если для заключения договора о залоге имущества физического лица требовалось согласие или разрешение другого лица либо органа. Данное ограничение распространяется на индивидуальных предпринимателей, в том числе передающих в залог движимое имущество, находящееся в общей совместной собственности (ст. 253 ГК РФ, ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации¹).

Условие о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество также не может содержаться в договоре залога доли (части доли) в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, заключенном одним из участников общества - физическим лицом (в том числе индивидуальным предпринимателем) с залогодержателем, не являющимся участником общества, поскольку такой залог возможен только с согласия общего собрания участников общества (п. 1 ст. 22 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»²).

В связи с тем, что п. 2 ст. 615 ГК РФ предусмотрена необходимость получения арендатором согласия арендодателя на залог права аренды земельного участка, условие о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество не может содержаться в договоре о залоге права аренды земельного участка. Данное ограничение распространяется только на

¹ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 1. - Ст. 16.

² Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 7. - Ст. 785.

залог права аренды земельного участка, не занятого зданиями, строениями или сооружениями. При этом в случаях, когда для передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка достаточно уведомления об этом арендодателя (например, в случаях, указанных в п. 5, 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ¹, в договоре о залоге права аренды земельного участка может содержаться условие о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога.

Необходимо иметь в виду, что реализация имущества, обремененного залогом, во внесудебном (бесспорном) порядке может быть осуществлена исключительно на основании соглашения между залогодержателем и залогодателем при условии отсутствия запрета, установленного нормами действующего законодательства, на такое соглашение.

Поскольку нормы действующего законодательства не содержат императивного установления, требующего обязательного внедрения указанного соглашения о внесудебном порядке реализации ипотеки в основной договор о залоге недвижимого имущества, то данное соглашение допускается как в виде составной части непосредственно ипотечного договора, так и в форме самостоятельного отдельного документа².

Указанное соглашение под угрозой своей недействительности должно содержать следующие данные:

- название (наименование) заложенного недвижимого имущества: описание, кадастровый номер, оценочная стоимость и т.д.;
- содержание и условие основного обеспеченного ипотекой обязательства;
- конкретную форму осуществления реализации заложенной недвижимости;

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.

² Наумова Л.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). М., 2012. - С. 71.

- предшествующие залоги недвижимого имущества, обремененные ипотекой вещные права и права пользования третьих лиц в отношении предмета ипотеки.

При залоге недвижимого имущества (ипотеке) соглашение об удовлетворении требований залогодержателя по последующему договору ипотеки действительно, если оно заключено с участием залогодержателей по предшествующим договорам об ипотеке.

Также необходимо принимать во внимание, что в данном случае закон в императивном порядке требует наличие нотариально заверенного согласия залогодателя на осуществление внесудебной процедуры взыскания на заложенную недвижимость.

В случае, если договор об ипотеке предусматривает условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и сторонами договора являются юридическое лицо и (или) индивидуальный предприниматель, в обеспечение обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью, одним из способов реализации предмета ипотеки может быть оставление залогодержателем заложенного имущества за собой.

К отношениям сторон по оставлению залогодержателем за собой заложенного имущества применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже, если иное не вытекает из характера правоотношений.

Исключение из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей физического лица, являющегося стороной договора об ипотеке не влечет прекращение положений договора об ипотеке об оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой.

При обращении взыскания на заложенное имущество оно оставляется залогодержателем за собой с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой, по цене, равной рыночной стоимости такого имущества, определенной в порядке,

установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности¹.

В случае, если заинтересованное лицо не согласно с проведенной оценкой заложенного имущества, это лицо вправе требовать от залогодержателя возмещения убытков, причиненных реализацией заложенного имущества, по цене, указанной в отчете об оценке.

Совершение регистрационных действий по внесению записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в отношении предмета ипотеки, на который обращено взыскание во внесудебном порядке, допускается на основании исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке не допускается, если:

- 1) предметом ипотеки является жилое помещение, принадлежащее на праве собственности физическому лицу;
- 2) залогодатель - физическое лицо в установленном порядке признано безвестно отсутствующим;
- 3) заложенное имущество является предметом предшествующей и последующей ипотек, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки или разные способы реализации заложенного имущества;
- 4) имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким созалогодержателям;
- 5) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, на который распространяется действие

¹ Зюзин В.А., Королев А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). М., 2014. - С. 63.

Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»¹ и на котором отсутствуют здание, строение, сооружение;

б) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, животноводства или огородничества, а также здания, строения, сооружения, находящиеся на данном земельном участке;

7) предметом ипотеки является земельный участок, находящийся в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, и на котором отсутствуют здания, строения, сооружения;

8) предметом ипотеки является имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности;

9) право залогодателя на заложенное имущество не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

10) предметом ипотеки является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества.

В данных случаях взыскание на заложенное имущество обращается по решению суда.

В случае неисполнения залогодателем соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке допускается, если иное не предусмотрено федеральным законом, на основании исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве.

¹ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 30. - Ст. 3018.

При обращении взыскания на заложенное имущество на основании исполнительной надписи нотариуса судебный пристав-исполнитель на основании соответствующего ходатайства залогодержателя осуществляет обращение взыскания на заложенное имущество в ходе исполнительного производства. В случае отсутствия ходатайства залогодержателя об обращении взыскания на предмет залога и о его реализации в ходе исполнительного производства судебный пристав-исполнитель на основании исполнительной надписи нотариуса изымает предмет залога у залогодателя и передает его залогодержателю для последующей реализации в порядке, установленном действующим законодательством.

Глава 3. ОСОБЕННОСТИ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Недвижимое имущество, находящееся в общей собственности

Согласно ст. 254 ГК РФ раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество. При разделе общего имущества и выделе из него доли, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников, их доли признаются равными. Основания и порядок раздела общего имущества и выдела из него доли определяются по правилам ст. 252 ГК РФ постольку, поскольку иное для отдельных видов совместной собственности не установлено ГК РФ, другими законами и не вытекает из существа отношений участников совместной собственности.

Применительно к совместной собственности супругов установлен следующий регламент. Согласно п. 1 ст. 38 Семейного кодекса РФ (далее СК) раздел общего имущества супругов может быть произведен в случае заявления кредитором требования о разделе общего имущества супругов для обращения взыскания на долю одного из супругов в общем имуществе супругов. По смыслу СК РФ такой раздел может быть произведен как по соглашению супругов, в том числе нотариально удостоверенному, так и по решению суда. Кредитор одного из супругов в любом случае в соответствии со ст. 46 СК РФ вправе требовать в судебном порядке выдела доли супруга-должника, поскольку по обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество этого супруга.

Взыскание обращается на общее имущество супругов по общим обязательствам супругов, а также по обязательствам одного из супругов, если судом установлено, что все, полученное по обязательствам одним из супругов,

было использовано на нужды семьи. При недостаточности этого имущества супруги несут по указанным обязательствам солидарную ответственность имуществом каждого из них. Если решением суда установлено, что общее имущество супругов было приобретено или увеличено за счет средств, полученных одним из супругов преступным путем, взыскание может быть обращено соответственно на общее имущество супругов или на его часть.

Кроме того, супруг обязан уведомлять своего кредитора (кредиторов) о заключении, об изменении или о расторжении брачного договора. При невыполнении этой обязанности супруг отвечает по своим обязательствам независимо от содержания брачного договора. Кредитор (кредиторы) супруга-должника вправе требовать изменения условий или расторжения заключенного между ними договора в связи с существенно изменившимися обстоятельствами в порядке, установленном ст. 451–453 ГК РФ (ст. 46 СК РФ).

При реализации принадлежащей должнику доли в праве общей долевой собственности остальные участники долевой собственности не имеют права преимущественной покупки (п. 1 ст. 250 ГК РФ). В таком случае они вправе участвовать в публичных торгах на общих началах с другими покупателями.¹

Возникает также вопрос о применимости положений ст. 255 ГК РФ, устанавливающей общий порядок обращения взыскания на долю в общем имуществе. Согласно ст. 255 ГК РФ кредитор участника долевой или совместной собственности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания. Если в таких случаях выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. В случае отказа остальных участников

¹ Вавилин Е.В. Осуществление и защита гражданских прав. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Статут, 2016. – С. 415.

общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

Данные предписания ст. 255 ГК РФ применимы к отношениям гражданского оборота, имеющим частноправовой характер, но никак не к исполнительному производству, содержащему публично-правовой регламент. Следует учитывать и чисто терминологическое различие, связанное с тем, что в исполнительных отношениях участвует не просто кредитор, а лицо, права которого подтверждены исполнительным документом, занимающее в силу этого правовое положение взыскателя. Поэтому ставить вопрос о реализации доли должника в общей собственности в зависимости от поведения остальных участников будет вряд ли правомерным. Поэтому она должна происходить в общем порядке, установленном исполнительным законодательством.

В настоящее время по гражданскому и семейному законодательству совместная собственность возможна в отношениях между супругами, а также применительно к имуществу крестьянского (фермерского) хозяйства. В период приватизации жилых помещений имела место практика передачи в совместную собственность граждан квартир и комнат в соответствии с Законом Российской Федерации «О приватизации государственного и муниципального жилищного фонда».¹

Выделение доли должника при совместной собственности применительно к исполнительному производству прямо не урегулировано, поэтому здесь возникает вопрос о процедуре такого выделения. В ранее действовавшем ГПК РСФСР (ст. 378) был установлен порядок выделения доли должника в имуществе, которым он владеет совместно с другими лицами. Поскольку в принятом ГПК РФ данное правоотношение никак не урегулировано, в настоящее время правильным является применение ст. 46 СК РФ, согласно которой выдел доли супруга-должника из общего имущества

¹ Шершеневич Г.Ф. Наука гражданского права в России / Г. Ф. Шершеневич. - Изд. 2-е, М. : URSS : ЛЕНАНД, сор. - 2016. – С. 247.

супругов должен происходить на основании решения суда по требованию кредиторов должника. Судебный пристав-исполнитель к числу кредиторов должника не относится, поэтому такого рода иски в суды общей юрисдикции должны подаваться кредиторами, признанными взыскателями в исполнительном производстве на основании соответствующих исполнительных документов.

В соответствии со ст. 34 СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Таким имуществом, в частности, являются и недвижимые вещи, независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено. Согласно п. 3 ст. 256 ГК РФ по обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено на его долю в общем имуществе супругов, которая причиталась бы этому супругу при разделе имущества.

Учитывая отсутствие норм, регулирующих правоотношения субъектов исполнительного производства при обращении взыскания на общее имущество супругов, аппаратом Департамента судебных приставов Минюста России были подготовлены соответствующие методические рекомендации. В целях реального и полного исполнения требований исполнительных документов, должниками по которым являются граждане, судебному приставу-исполнителю следует руководствоваться следующим:

При предъявлении на исполнение исполнительного документа, где должником является физическое лицо, судебный пристав-исполнитель путем проверки его документов, в которых ставится отметка о семейном положении (паспорт, удостоверение военнослужащего), выясняет состоит ли должник в браке.

Если должник состоит в браке, судебный пристав-исполнитель направляет в регистрационно-учетные органы запросы на предмет выявления имущества, права на которое, либо само имущество подлежат государственной регистрации также и в отношении супруга (супруги) должника. В случае

положительного ответа на запрос, судебный пристав-исполнитель выясняет в какое время – до вступления в брак или в период брака – приобретено это имущество или право на него (дата заключения брака указана в отметке о его регистрации в документе должника). Если имущество приобретено в период брака, с целью недопущения его отчуждения судебный пристав-исполнитель, руководствуясь ст. 88 Федерального закона «Об исполнительном производстве», выносит постановление, которым обязывает регистрационно-учетный орган не производить регистрацию сделок, связанных с отчуждением соответствующего имущества, либо налагает запрет на действия, связанные со снятием с учета подлежащего регистрации имущества.

Судебный пристав-исполнитель после направления указанного выше постановления в регистрационно-учетный орган уведомляет супруга должника о произведенных исполнительных действиях и предлагает ему представить документы (если таковые имеются), подтверждающие, что имущество, приобретенное во время брака, получено в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (ст. 36 СК РФ) либо является его собственностью в соответствии с условиями брачного договора (ст. 42 СК РФ). Судебный пристав-исполнитель снимает наложенные им обеспечительные меры при наличии таких документов. В противном случае, разъясняет взыскателю его право, в соответствии с нормой ст. 46 СК РФ, обратиться в суд с требованием о выделе доли должника в общем имуществе супругов для последующего обращения взыскания.

Если брачным договором изменен установленный законом режим совместной собственности супругой либо установлен режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов, взыскание

обращается на имущество, принадлежащее должнику в соответствии с условиями брачного договора.¹

Аналогичные вопросы могут возникнуть и при исполнении исполнительных документов арбитражных судов при обращении взыскания на имущество крестьянского (фермерского) хозяйства, споры с участием которых подведомственны арбитражным судам.

Поскольку исполнительное законодательство не дает прямого ответа на вопрос, в каком порядке должно происходить выделение долей в имуществе, принадлежащем должнику на праве совместной собственности с другими лицами, при обращении на него взыскания по актам арбитражного суда, то можно рекомендовать взыскателям обращаться также с исками в суды общей юрисдикции о выделе такой доли. Данные дела не подведомственны арбитражным судам в связи с особенностями их субъектного состава. В качестве соответчика необходимо привлекать другого супруга, который может не иметь статуса индивидуального предпринимателя. В будущем, при совершенствовании норм исполнительного законодательства, данный вопрос должен найти разрешение в плане его процедурного упрощения.

3.2. Особенности обращения взыскания на заложенное имущество, собственником которого является несовершеннолетний

Предметом залога по ипотеке зачастую становится квартира, доля в которой принадлежит несовершеннолетнему члену семьи. В соответствии с действующим семейным и гражданским законодательством Российской Федерации, орган опеки и попечительства должен осуществлять контроль за

¹Вятчин В.А. Проблемы применения норм гражданского права: курс лекций; Астраханский фил. Саратовской гос. юридической акад. - Астрахань : Сорокин Р. В., 2015. – С. 396.

тем, чтобы в результате сделок с имуществом несовершеннолетних, не нарушались имущественные и жилищные права и интересы последних.¹

Право ребенка на распоряжение принадлежащим ему имуществом определяется статьями 26, 28 ГК РФ.

В силу статьи 60 СК РФ при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного.

Согласно со статьей 37 ГК РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного.

В соответствии с письмом Министерства образования Российской Федерации от 20 февраля 1996 года № 09-М «О защите жилищных прав несовершеннолетних» органу опеки и попечительства не рекомендуется одобрять сделки, при которых производится покупка квартиры в рассрочку при одновременной продаже имеющихся в собственности жилых помещений, а также совершать сделки по залогу помещений в силу большего риска потери имеющейся площади.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Конвенции о правах ребенка, вступившей в силу для СССР 15 сентября 1990 года во всех действиях в отношении детей независимо от того, предпринимаются они государственными или частными учреждениями, занимающимися вопросами социального обеспечения, судами, административными или законодательными органами, первоочередное внимание уделяется наилучшему обеспечению

¹ Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стереотип. - М.: "Статут", 2001. - С. 411.

интересов ребенка.

Таким образом, обязанность государства – обеспечивать условия для соблюдения в каждом конкретном случае баланса между интересами детей и их родителей.¹

Ипотека - особый вид залога, т.к. имущество, на которое установлена ипотека (предмет ипотеки), остается у залогодателя в его владении и пользовании до обращения взыскания на него в соответствии с договором об ипотеке.

При вынесении решения о выдаче разрешения или отказе в выдаче разрешения на совершение любых сделок, влекущих уменьшение имущества ребенка, орган опеки и попечительства, прежде всего, руководствуется интересами несовершеннолетнего.

В случае приобретения жилого помещения с возникновением ипотеки заключается кредитный договор, в качестве стороны которого несовершеннолетний не выступает, однако бремя ответственности за исполнение денежных обязательств по указанному договору возлагается также на ребенка.

При регистрации права собственности в установленном порядке обременение возникает на все жилое помещение, в том числе, на долю, оформленную на несовершеннолетнего.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, в случае неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное, согласно статье 50 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель имеет право обратиться с иском в суд об обращении взыскания на заложенное имущество, при условии, если оно заложено для обеспечения обязательства, исполняемого периодически

¹ Касаткин С.Н. Согласие в теории и практике гражданского права : монография; М. : Юрлитинформ, 2015. – С. 166.

платежами.¹ А именно, при систематическом нарушении сроков внесения денежных средств - при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

Учитывая, что отношения, связанные с ипотекой являются долгосрочными органы опеки и попечительства допускают возможность возникновения ситуации, при которой по каким-либо причинам заявители не смогут производить выплаты банку по кредиту. В этом случае суд по иску банка имеет право вынести решение о продаже ипотечной квартиры с публичных торгов. Согласно действующему законодательству, жильцы квартиры, на которую обращено взыскание, теряют право пользования этой квартирой, т. е. подлежат выселению.

Необходимо учитывать имеющуюся обширную судебную практику по гражданским делам о выселении родителей и детей из жилых помещений, приобретенных с использованием средств кредитной организации. Как показывает судебная практика, большинство судебных исков по договору ипотеки, направлены на взыскание задолженности по кредиту или обращения взыскания на заложенное имущество.²

Таким образом, имея в настоящее время в собственности жилое помещение, ребенок в последующем в силу больших рисков, связанных с дополнительным обременением в виде ипотеки, может остаться без жилого помещения, если платежеспособность родителей будет утрачена.

Сложившаяся судебная практика показывает, что включение в число собственников несовершеннолетних детей не носит определяющего и приоритетного значения при обращении взыскания на заложенное имущество.

¹ Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории "хозяйственного права". - М.: "Статут", 2000. – С. 777.

² Мейер Д. И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. Изд. 3-е, испр. М.: "Статут", 2003. – С. 831.

Также на возможность отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего подопечному, при обращении взыскания на предмет залога указывает статья 20 Федерального закона «Об опеке и попечительстве».

Поскольку передача жилого помещения в ипотеку допускает возможность его утраты собственником, закон требует дополнительных гарантий соблюдения жилищных прав несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных членов семьи.

Вместе с тем, законодателем предусмотрена возможность залога доли жилого помещения, принадлежащего только родителям ребенка. На основании статьи 7 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников. Соответственно с целью исключения вероятности потери имеющейся доли у ребенка, долю, принадлежащую родителям, можно передать в залог.

Примером с несовершеннолетним собственником может служить судебное разбирательство по делу № 2а-769/2016, рассматриваемое в Советском районном суде города Челябинска.

Между банком БТБ-24 и Сорокиным Е. А. 12 мая 2008 года был заключен кредитный договор №623/5849-0000562, по условию которого Сорокин Е. А. получил средства для покупки квартиры. В связи с неисполнением взятых на себя обязательств по кредитному договору по Решению Ленинского районного суда г. Челябинска было обращено взыскание на спорную квартиру. Через несколько месяцев Сорокин Е. А. умер. После этого несовершеннолетний сын должника Сорокин А. Е. вступил в права наследства на спорную квартиру, что подтверждается Свидетельством о праве на наследство по закону. В дальнейшем, с согласия залогодержателя (Банк ВТБ 24) по данной квартире был заключен договор купли-продажи между наследником, несовершеннолетним Сорокиным А.Е. и Гужевым А.П. При этом, для совершения сделки, представитель несовершеннолетнего отправил

заявление в Органы опеки и попечительства, но был получен отказ. Ссылаясь на нормы права ст. 210 ГК РФ, что имеется Решение суда о взыскании залогового имущества, которое подлежит исполнению, гр. Сорокин А.Е. и Гужев А.П. подписали заявление о регистрации перехода права собственности на спорную квартиру. В регистрации перехода права собственности на вышеуказанную квартиру Управлением Росреестра по Челябинской области было отказано. В связи с этим истец Сорокин А.Е. обратился в Советский районный суд с иском о признании решения в отказе незаконным. Советским районным судом города Челябинска по данному делу было вынесено Решение: признать незаконным решение Управление государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области и возложить на управление Росреестра осуществить государственную регистрацию прав на спорную квартиру.

В свою очередь Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области обратились в Областной суд по Челябинской области с иском о признании вышеуказанного Решения незаконным.

По данному делу Челябинским областным судом было вынесено Определение об отмене Решения Челябинского районного суда. Ссылаясь на то, что для совершения сделки с несовершеннолетним собственником предусмотрено обязательное получение согласия органа опеки и попечительства в том числе при обращении взыскания на предмет залога.¹

Но Подлеснова А. И – законный представитель Сорокина А. Е. решила оспорить данное определение, т.к. сделка была совершена в интересах несовершеннолетнего.² А также договор купли-продажи был совершен с

¹ Решение Советского районного суда г. Челябинска от 19.01.2016 по делу № 2а-769/2016 // Архив Советского районного суда.

² Кассационная жалоба на Апелляционное определение Областного суда по делу №11а-4676/2016 // Архив Челябинского областного суда.

согласия взыскателя – Банка ВТБ 24. Деньги полученные от продажи квартиры пошли в счет погашения задолженности.

Далее в определении Челябинского областного суда от 30 сентября 2016 года указывается, что еще до заключения договора купли-продажи в выдаче предварительного разрешения на совершение сделки органом опеки было отказано и данный отказ обжалован не был. А оценивать выгодность сделки без учета мнения органа опеки Управление Росреестра не имело полномочий. Поэтому доводы вышеизложенной жалобы значения для разрешения дела не имеют. Поэтому в государственной регистрации прав собственности на квартиру после совершения сделки купли-продажи было отказано в полном объеме.¹

Рассмотрим другое судебное разбирательство, где собственником доли заложенного имущества являлся несовершеннолетний гражданин. В данном случае кредит был предоставлен для целевого использования, а именно приобретения квартиры, находящейся в г. Набережные Челны. В обеспечение обязательств по кредитному договору был заключен договор купли-продажи квартиры, влекущий ипотеку в силу закона, по была приобретена в собственность вышеуказанная квартира.

Истец просит взысканную с ответчицы сумму по решению суда обратить на заложенное имущество: на квартиру.

Ответчик представляющий интересы несовершеннолетних детей иск не признал, предъявил встречный иск о признании договора залога (закладной) недействительным.

В обоснование встречного иска ответчик указал, что исполнение обязательства по указанному кредитному договору обеспечивалось ипотекой, указанной квартиры, удостоверенной закладной.

При этом действовала при подписании закладной за себя и как представитель несовершеннолетней.

¹ Определение Челябинского областного суда от 30.09.2016 №4ас-2932-2/2016 // Архив Челябинского областного суда.

Он считает, что договор залога 2/3 доли, принадлежащей несовершеннолетней недействительным.¹

Следует учесть и тот факт, что спорная квартира была приобретена в долевую собственность как за счет средств, вырученных от продажи однокомнатной квартиры, ранее принадлежавшей несовершеннолетней, так и за счет привлеченных банковских средств. Таким образом, заключая и кредитный договор, и договор залога действовала в собственном интересе, а не в интересах подопечной.

Он считает, что в данном случае договор залога (обеспечивающее обязательство) должен рассматриваться во взаимосвязи с кредитным договором..

Представитель отдела опеки и попечительства Исполнительного комитета муниципального образования «Город Набережные Челны» с иском банка не согласна, указала, что в случае удовлетворения иска дети останутся без жилья. Обращение взыскания на заложенное имущество затрагивает интересы несовершеннолетних детей.

Суд считает, что иск банка и встречный иск удовлетворению не подлежат по следующим основаниям.

Согласно статье 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» квартира, приобретенная с использованием кредитных средств банка, считается находящейся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на квартиру.

3. Органы опеки и попечительства вправе дать согласие на отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки

¹ Решение Набережночелнинского городского суда от 02.03.2009 по делу № 2а-445/2009 // Архив Набережночелнинского городского суда республики Татарстан.

и попечительства), если при этом не затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц.

Решение органов опеки и попечительства о даче согласия на отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают указанные лица, или мотивированное решение об отказе в таком согласии должно быть представлено заявителю в письменной форме не позднее чем через 30 дней после даты подачи заявления с просьбой дать такое согласие.

Решение органов опеки и попечительства может быть оспорено в суде.

Согласно п. 1. ст. 54.1. ФЗ от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительная.

Согласно п. 2 ст. 54 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем 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, которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению.

Согласно статье 37 ГК РФ 2. Опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Порядок управления имуществом подопечного определяется Федеральным законом "Об опеке и попечительстве".

Согласно статьям 20,21 ФЗ «48 от 24.04.2008 год «Об опеке и попечительстве»» 1. недвижимое имущество, принадлежащее подопечному, не подлежит отчуждению, за исключением: 1) принудительного обращения взыскания по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, в том числе при обращении взыскания на предмет залога; 2. Для заключения в соответствии с частью 1 настоящей статьи сделок, направленных на отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего подопечному, требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства, выданное в соответствии со статьей 21 настоящего Федерального закона.

3. При обнаружении факта отчуждения жилого помещения подопечного без предварительного разрешения органа опеки и попечительства применяются правила части 4 статьи 21 настоящего Федерального закона.

Статья 21 1. Опекун без предварительного разрешения органа опеки и попечительства не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по сдаче имущества подопечного внаем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог, по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению), совершение сделок, влекущих за собой отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, и на совершение любых других сделок, влекущих за собой уменьшение стоимости имущества подопечного.

4. При обнаружении факта заключения договора от имени подопечного без предварительного разрешения органа опеки и попечительства последний обязан незамедлительно обратиться от имени подопечного в суд с требованием о расторжении такого договора в соответствии с гражданским законодательством, за исключением случая, если такой договор заключен к выгоде подопечного. При расторжении такого договора имущество, принадлежавшее подопечному, подлежит возврату, а убытки, причиненные

сторонам договора, подлежат возмещению опекуном или попечителем в размере и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

5. Правила, установленные частью 3 настоящей статьи, применяются также к выдаче органом опеки и попечительства согласия на отчуждение жилого помещения в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункта 3 статьи 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» квартира, приобретенная с использованием кредитных средств банка, считается находящейся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на квартиру.

3. Органы опеки и попечительства вправе дать согласие на отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), лишь если при этом не затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц.

Решение органов опеки и попечительства о даче согласия на отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают указанные лица, или мотивированное решение об отказе в такой согласии должно быть представлено заявителю в письменной форме не позднее чем через 30 дней после даты подачи заявления с просьбой дать такое согласие.

Решение органов опеки и попечительства может быть оспорено в суде.

По смыслу вышеприведённых норм права отчуждение и (или) передача в ипотеку жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника допускается лишь с согласия отдела опеки и

попечительства, лишь если при этом не затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц.

Суд не находит правовых оснований для удовлетворения иска банка.

То, что отдел опеки и попечительства давал согласие на залог (ипотеку) на спорную квартиру не может служить основанием для удовлетворения иска банка. Такое согласие им давалось, поскольку была жива заёмщица, которая должна была по условиям кредитного договора погашать кредит.

Согласно статье 167 ГК РФ 1. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

В итоге суд решил в удовлетворении иска банка об обращении взыскания на заложенное имущество на квартиру, расположенную в г. Набережные Челны и в удовлетворении встречного иска к банку о признании договора залога (закладной) недействительным и прекращении записи об ипотеке отказать¹.

Таким образом, можно сделать вывод, что для того, чтобы реализовать залоговое имущество, принадлежащее на праве собственности несовершеннолетнему, необходимо получить разрешение органов опеки и попечительства, даже несмотря на то, что имеется Решение суда о реализации данного имущества.

¹ Решение Набережночелнинского городского суда от 02.03.2009 по делу № 2а-445/2009 // Архив Набережночелнинского городского суда республики Татарстан.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Правовое регулирование обращения взыскания на недвижимое имущество в исполнительном производстве в дипломной работе рассматривается как государственное регулирование общественных отношений путем установления норм права, направляющих поведение субъектов права на реализацию целей принудительного взыскания в сфере исполнительного производства. Правовое регулирование выступает в качестве единого механизма, включающего систему правовых средств, при помощи которых обеспечивается результативное правовое воздействие на общественные отношения: правовые нормы, правовые отношения, правовая ответственность, правовое сознание, юридические факты и акты применения права, акты реализации прав и обязанностей.

Изучение оснований, условий и порядка обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество в данной работе заключено в трех главах. Рассматривая обращение взыскания на недвижимое имущество в исполнительном производстве как меру принудительного взыскания, необходимо отметить её эффективность для реального исполнения требований исполнительного документа, а также принуждения должника к исполнению своих обязательств.

Анализируя проблематику порядка взыскания заложенной недвижимости как правового института, следует отметить отсутствие норм права, регулирующих правоотношения по обращению взыскания на недвижимое имущество в случаях:

- отсутствия правоустанавливающих документов на недвижимое имущество должника;
- передачи судебным приставом-исполнителем нереализованной на торгах недвижимости взыскателю;

- наличия особого правового режима у объектов недвижимости должника (залог, имущество мобилизационного назначения, общая собственность, находящееся в собственности несовершеннолетнего).

В практической деятельности (как мы узнали из изученных решений суда по данным спорным вопросам) эти правовые пробелы заполняются по аналогии закона и права, а также на основании судебной и прокурорской практики.

В качестве выводов по рассмотренным спорным правоотношениям нужно отметить следующее:

- главным критерием (признаком) отнесения имущества к разряду недвижимости в исполнительном производстве будет его неразрывная связь с землей либо подтверждение того, что объект является квартирой. Причем имущественные права на данный объект должны пройти государственную регистрацию.

- в соответствии с требованием статьи 58 Федерального закона «Об исполнительном производстве», взыскание может быть обращено на любое недвижимое имущество должника за исключением имущества, изъятого из оборота либо ограниченного в обороте.

- при обращении взыскания на недвижимое имущество судебный пристав-исполнитель в обязательном порядке должен учитывать наличие иммунитетов. В случае существования указанных выше ограничений правового режима недвижимость не подлежит аресту и последующей реализации. Лишь в отдельных случаях возможно обращение взыскания по особым правилам.

- арест недвижимости является единственным способом обращения взыскания на недвижимое имущество должников в рамках исполнительного производства. Арест возможен только при наличии законных оснований, перечень которых строго ограничен.

- при оценке арестованного недвижимого имущества оценка, как правило, производится специалистом – оценщиком, имеющим соответствующую лицензию, после вынесения судебным приставом-исполнителем постановления о назначении специалиста.

- обращение взыскания на недвижимое имущество, находящееся в залоге, имеет ряд особенностей. Так, например, судом должна быть определена первоначальная продажная цена недвижимости. Кроме того, залогодержатель, оставивший за собой заложенное имущество, обязан удовлетворить требования кредиторов, пользующиеся преимуществом перед его требованием, из стоимости заложенного имущества в размере, не превышающем стоимости этого имущества.

- для того, чтобы реализовать залоговое имущество, принадлежащее на праве собственности несовершеннолетнему, необходимо получить разрешение органов опеки и попечительства, даже несмотря на то, что имеется Решение суда о реализации данного имущества.

В выпускной квалификационной работе были рассмотрены основания, условия и порядок взыскания на залоговое имущество и приведены примеры решений суда по спорным вопросам. Прделанная аналитическая работа должна внести ясность в правовых спорах, связанных с обращением взыскания на залоговое имущество.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Нормативные правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. - 1993. - 25 декабря.
2. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 46. - Ст. 4532.
3. Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 30. - Ст. 3012.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации Часть II. № 14-ФЗ от 26 января 1996 г. // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст.410.
6. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 1. - Ст. 16.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации Часть I. № 51-ФЗ от 30 ноября 1994 г. // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст.3301.
8. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» // Собрание законодательства РФ. - 2007. - № 41. - Ст. 4849.
9. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 40.
10. Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» // Собрание законодательства РФ. - 2003. - № 46 (ч. 2). - Ст. 4448.

11. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. - 2002. № 43. - Ст. 4190.

12. Федеральный закон от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 30. - Ст. 3019.

13. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 30. - Ст. 3018

14. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. - Ст. 3400.

15. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 7. - Ст. 785.

2. Постановления высших судебных инстанций и материалы юридической практики:

16. Постановление Пленума Верховного Суда РФ, ВАС РФ № 12/12 от 18.08.1992 «О некоторых вопросах подведомственности дел судам и арбитражным судам» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1992. - № 11.

17. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6 и Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1996. - № 9. - 1997. - № 5.

18. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 января 2005 г. № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2005. - № 4.

19. Постановление Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» // Вестник ВАС РФ. - 2006. - № 11.

20. Определение ВАС РФ от 03.07.2009 № ВАС-8165/09 по делу № А43-4165/2008-17-225 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс.

21. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» // Вестник ВАС РФ. - 2011. - № 4.

22. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 6 июня 2002 г. № А23-3954/01Г-8-307 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс.

23. Постановление ФАС Московского округа от 22.02.2006, 16.02.2006 № КГ-А40/693-06 по делу № А40-40514/05-47-337 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс.

24. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.06.2007 № А28-9416/2006-489/25Т // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс.

25. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24 июня 2008 г. № Ф04-3652/2008(6643-А70-30) // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс.

26. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 23 марта 2009 г. № А55-8203/2008 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс.

27. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 22 мая 2009 г. № А62-1998/2008(Ф10-1625/09) // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс.

28. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 9 апреля 2009 г. по делу № 33-3267/2009 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс.

29. Апелляционное определение Саратовского областного суда от 30.10.2012 по делу № 33-6330 // [Электронный ресурс] – СПС Консультант плюс.

30. Решение Советского районного суда г. Челябинска от 19.01.2016 по делу № 2а-769/2016 // Архив Советского районного суда г. Челябинска.

31. Кассационная жалоба на Апелляционное определение Областного суда по делу №11а-4676/2016 // Архив Челябинского областного суда.

32. Определение Челябинского областного суда от 30.09.2016 №4ас-2932-2/2016 // Архив Челябинского областного суда.

3. Литература:

33. Абрамов, А. Споры по выплате ипотечного кредита / А. Абрамов // Жилищное право. - 2012. - № 5. – С. 59 – 65.

34. Алтенгова, О.А. Принудительное прекращение права частной собственности на недвижимое имущество / О.А. Алтенгова. - М.: Юрлитинформ, 2015. – С.164.

35. Бабушкин, В.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним / В.С. Бабушкин. - М., 2016.

36. Бевзенко, Р.С. Комментарий судебной практики разрешения споров по договору ипотеки / Р.С. Бевзенко. - М., 2014.

37. Брагинский, М.И. Договорное право: Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. - М., 2014.

38. Вавилин, Е.В. Осуществление и защита гражданских прав. - 2-е изд., перераб. и доп. / Е.В. Вавилин. - Москва: Статут, 2016. – С.416.

39. Вятчин, В.А. Проблемы применения норм гражданского права: курс лекций / В.А. Вятчин; Астраханский фил. Саратовской гос. юридической акад. - Астрахань : Сорокин Р. В., 2015. – С.296.

40. Гражданское право: в 2 томах. Том 2, полутом 1 / Под ред. Е.А.Суханов. - М., 2014.
41. Гражданское право: в 3 томах. Том 1. / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. - М., 2015.
42. Гражданское право. Учебник для вузов. Часть 1 / Под ред. Т.И.Илларионовой, Б. М. Гонгало. - М., 2014.
43. Гражданское право. Учебник для вузов. Часть 1 / Под ред. А.Г.Калпина. - М., 2014.
44. Гражданское право. Учебник / Под ред. С. П. Гришаева. - М., 2012.
45. Грибанов, В. П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стереотип. / В.П. Грибанов. - М.: "Статут", 2001. – С.411.
46. Груздев, В.В. Гражданско-правовая защита : теория и практика. / В.В. Груздев. - М.,: Юрлитинформ, 2015. – С.351.
47. Забродина, И.А. История развития ипотеки в зарубежных странах и дореволюционной России. / И.А. Забродина // Нотариус. - 2013. - № 5. С.38 – 39.
48. Зюзин, В.А. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный)/ В.А. Зюзин, А.Н. Королев. - М., 2014.
49. Иоффе, О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории "хозяйственного права". / О.С. Иоффе. - М.: "Статут", 2000. – С.781.
50. Ипотека в России / Под ред. А.В.Толкушкина. - М., 2014.
51. Кайль, А.Н. Постатейный комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»./ А.Н. Кайль, И.Ю. Оськина, А.А. ЛУПУ, Ю.Н. Вахрушева. - М., 2014. – С. 368.
52. Касаткин, С.Н. Согласие в теории и практике гражданского права : монография. / С.Н. Касаткин. - М.: Юрлитинформ, 2015. – С.166.

53. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть первая: под ред. Т.Е.Абовой, А.Ю.Кабалкина. - М., 2013
54. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный): под ред. О.Н.Садикова. - М., 2014.
55. Мейер, Д.И. Русское гражданское право (в 2 ч.). / Д.И. Мейер. - По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. - Изд. 3-е, испр. - М.: "Статут", 2003. – С.831.
56. Наумова, Л.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). / Л.Н. Наумова. - М., 2012.
57. Новицкий, И.Б. Римское право. / И.Б. Новицкий. - М., 2007. – С.408.
58. Орлова, М. Правовая конструкция законной ипотеки. / М. Орлова. // Российская юстиция. - 2012. - № 9.
59. Орлова, М. Недвижимое имущество и ипотека. / М. Орлова. // Российская юстиция. - 2012. - № 11.
60. Пластинина, Н. Ипотека и споры вокруг нее. / Н. Пластинина. // Жилищное право. - 2014. - № 2.
61. Поздеева, М. Опасности ипотеки. М. Поздеева. // Жилищное право. - 2012. - № 2.
62. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права. / И. А. Покровский. - [Московский гос. ун-т им. М. В. Ломоносова, Юридический фак., Каф. гражданского права]. - 7-е изд., стер. – М.: Адвокатская фирма "Юстина" : Статут, 2016.
63. Синцов, Г.В. Гражданское право. Ч. 1. Гражданские правоотношения : учебное пособие : в 2-х ч. / Г. В. Синцов, Д. Н. Степанова. - М-во образования и науки РФ, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования "Пензенский гос. ун-т". - Пенза: Изд-во ПГУ, 2015.

64. Флейшиц, Е.А. Избранные труды по гражданскому праву : в двух томах. / Е. А. Флейшиц. - [Московский гос. ун-т им. М. В. Ломоносова, Юридический фак., Каф. гражданского права]. - Москва : Статут, 2015. – С.720.

65. Шевчук, Д.А. Правовое регулирование договорных отношений, связанных с ипотечным кредитованием. Д.А. Шевчук. // Право и экономика. - 2008. - № 10. – С.21 – 27.

66. Шельмук, Ю.А. Обращение взыскания на единственное пригодное для проживания жилое помещение - предмет ипотеки. Ю.А. Шельмук. // Советник юриста. - 2013. - № 1.

67. Шершеневич, Г.Ф. Наука гражданского права в России / Г.Ф. Шершеневич. - Изд. 2-е, М.: URSS: ЛЕНАНД, сор. 2016.

68. Шорохова, В.Е. Проблемные вопросы ипотеки здания. / В.Е. Шорохова. // Юрист. - 2013. - № 9. - С.15 – 17.