УДК/UDC 347.466 (075.8)

К вопросу о порядке обращения взыскания на заложенное имущество

Гергедава Яна Бочиановна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: banda-05-01@mail.ru

Нетишинская Любовь Федоровна (научный руководитель)
кандидат юридических наук, доцент кафедры международного частного и предпринимательского права
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В данной статье рассматриваются вопросы, связанные с обращением взыскания на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя: основания обращения такого взыскания, исключительный случай недопущения взыскания на заложенное имущество и его критерий. Особое внимание уделяется исследованию вопроса об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса; выявляются особенности совершения исполнительной надписи об обращении взыскания на заложенное имущество и особенности обращения взыскания на заложенное имущество, осуществляемого по исполнительной надписи нотариуса. При этом делается вывод о том, что залогодателю выгодно нотариально удостоверить договор залога, содержащий условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

Ключевые слова: заложенное имущество, основания обращения взыскания на заложенное имущество, соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, исполнительная надпись нотариуса, исполнительное производство.

On the Issue of the Procedure for Foreclosure on Mortgaged Property

Gergedava Yana Bochianovna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: banda-05-01@mail.ru

Netishinskaya Lyubov Fedorovna (research advisor)
Candidate of Law, assistant professor of the Department of International Private and Business Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article deals with the issues related to foreclosure on mortgaged property to satisfy the claims of the pledgee: the grounds for the application of this penalty, an exceptional case of preventing collection of the pledged property and its criterion. A particular attention is paid to the investigation of the issue of foreclosure on mortgaged property in extrajudicial order on the executive inscription of a notary; the authors study the specifics of the execution of the executive inscription on the application of foreclosure on the pledged property and the peculiarities of the foreclosure on the pledged property carried out by the executive inscription of the notary. At the same time, the authors come to the conclusion that it is beneficial for the pledger to notarise the pledge agreement contained in the foreclosure application on the pledged property in extrajudicial procedure.

Key words: mortgaged property, grounds for foreclosure on pledged property, agreement on foreclosure on pledged property out of court, executive notation of notary, executory process.

Вступление в законную силу с 1 июля 2014 года положений Федерального закона от 21.12.2013 №367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законода-

тельных актов) Российской Федерации» [1] существенно, а во многих случаях и коренным образом, преобразовало действовавшие ранее нормы ГК РФ [2] о залоге. Прежде всего изменения, внесенные законодателем, коснулись содержания статей, регламентирующих вопросы, которые связаны с обращением взыскания и реализации заложенного имущества.

Законодателем в качестве общего правила (п. 2 ст. 348 ГК РФ) было закреплено положение, в соответствии с которым для удовлетворения требований залогодержателя обращение взыскания на заложенное имущество может быть осуществлено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обязательства, обеспеченного залогом.

Из данного общего правила устанавливается один исключительный случай недопущения обращения взыскания на заложенное имущество. Критерием недопущения будет являться незначительность нарушения исполнения (ненадлежащего исполнения) обязательства, обеспеченного залогом, допущенного должником. Вследствие такого нарушения вторым критерием будет являться несоразмерность размера требований залогодержателя стоимости заложенного имущества. При этом законодатель (п. 2 ст. 348 ГК РФ) устанавливает вышеуказанный критерий в качестве презумпции, то есть предполагается, если не установлено иное, что нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества, при этом должны быть одновременно соблюдены два условия:

— сумма неисполненного обязательства составляет меньше 5% от размера стоимости заложенного имущества;
— просрочка исполнения обязательства составляет менее трех месяцев.

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что для законодателя незначительность нарушения, допущенного должником, и несоразмерность размера требований залогодержателя представляет собой сумму неисполненного обязательства должником, размер которой должен составлять меньше пяти процентов от стоимости предмета залога и период

просрочки исполнения обязательства должен быть незначительным.

В качестве гарантии возможности сохранения права собственности залогодателя на предмет залога законодатель (п. 4 ст. 348 ГК РФ) устанавливает положение о том, что залогодатель имеет право в любое время до реализации заложенного имущества прекратить обращение на него взыскания и реализацию при условии, что он исполнит обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено.

Что касается порядка обращения взыскания на заложенное имущество, то законодатель (ст. 349 ГК РФ) предлагает для участников гражданского оборота два способа обратить взыскание на заложенное имущество.

Первый способ — обращение взыскания на заложенное имущество производится по решению суда. В данном случае законом (п. 3 ст. 349 ГК РФ) устанавливаются специальные случаи, когда взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда, причем не исчерпывающим образом, поскольку законодательством могут быть предусмотрены и иные случаи недопущения обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке. Так, в качестве примера можно сослаться на положения п. 5 ст. 55 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» о том, что удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке во внесудебном порядке не допускается [3].

Второй способ обращения взыскания на заложенное имущество — во внесудебном порядке, если таковой будет предусмотрен соглашением залогодателя и залогодержателя, при этом о начале обращения взыскания на предмет залога залогодержатель или нотариус, производящий обращение взыскания на заложенное имущество в установленном законодательством о нотариате порядке, обязан направить уведомление должнику, залогодателю, известным им залогодержателям. Если соглашением сторон установлен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, залогодержатель вправе заявить в суд требование об обращении взыскания на предмет залога, но в этом случае дополнитель-

ные расходы, которые связаны с обращением взыскания на заложенное имущество в судебном порядке, возлагаются на залогодержателя, если им не будет доказано, что обращение взыскания на заложенное имущество или реализация предмета залога в соответствии с соглашением о внесудебном порядке обращения взыскания не были осуществлены в связи с действиями залогодателя или третьих лиц.

Следует акцентировать внимание на положение закона (п. 6 ст. 349 ГК РФ), согласно которому в случае содержания в нотариально-удостоверенном договоре залога условия об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и неисполнения (ненадлежащего исполнения) должником обеспеченного залогом обязательства допускается обращение взыскания на предмет залога по исполнительной надписи нотариуса без обращения в суд в установленном законодательством о нотариате и исполнительном производстве. Конечно, обращение взыскания на заложенное имущество по исполнительной надписи нотариуса значительно облегчает положение залогодержателя в том, что касается защиты им своих прав, поэтому очень важно проанализировать особенности совершения исполнительной надписи об обращении взыскания на заложенное имущество с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 29.12.2015 года №391-ФЗ [4] в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [5]. Прежде всего, отметим, что Основы законодательства о нотариате (ст. ст. 94.1, 94.4) содержат исчерпывающий перечень документов, которые необходимы для совершения исполнительной надписи об обращении взыскания на заложенное имущество, среди которых следует обратить особое внимание на закладную, если права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке удостоверены закладной; исчерпывающий перечень случаев отказа в обращении взыскания на заложенное имущество, наличие которого гарантирует защиту прав залогодержателя.

Кроме того, особую важность представляет собой также ст. 94.3 Основ законодательства о нотариате, устанавливающая условия совершения исполнительной надписи на договоре залога. Анализ содержания

каждого условия совершения исполнительной надписи на договоре залога позволяет сделать вывод о том, что залогодержателю выгодно нотариально удостоверить договор залога, содержащий условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, поскольку даже если действия нотариуса по совершению исполнительной надписи на договоре залога будут оспорены заинтересованными лицами, оспаривание его действий не приостанавливает обращения взыскания на заложенное имущество и его реализацию. Положения об особенностях обращения взыскания на заложенное имущество, осуществляемого по исполнительной надписи нотариуса, содержатся в Федеральном законе «Об исполнительном производстве» (ст.78) [6]. Такими особенностями являются:

1) изъятие судебным приставом-исполнителем предмета залога у залогодателя;
2) если предметом залога является недвижимость, то судебный пристав-исполнитель принимает постановление о наложении ареста на предмет залога и направляет это постановление в орган, который осуществляет государственную регистрацию ареста в Едином государственном реестре недвижимости;
3) судебный пристав-исполнитель передает предмет залога или документы залогодержателю для последующей реализации заложенного имущества.

Исследование вопроса об особенностях совершения исполнительной надписи нотариуса об обращении взыскания на заложенное имущество и особенностях обращения взыскания на заложенное имущество, осуществляемого по исполнительной надписи нотариуса, показало наличие возможности для залогодержателя в упрощенном порядке защищать свои права.

Список литературы

1. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (по-

ложений законодательных актов) Российской Федерации: Федеральный закон от 21.12.2013 № 36-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2013. № 51. Ст. 6687.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации: Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

3. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 г. №102-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 29. Ст. 3400.

4. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2015 г. №391-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2016. № 1 (часть первая). Ст. 11.

5. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 10. Ст. 357.

6. Об исполнительном производстве: Федеральный закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 41. Ст. 4849.