

Обращение взыскания на заложенное имущество

Залоговое кредитование – очень популярный в России и в мире вид банковского финансирования физических и юридических лиц. Наличие залога, в качестве которого обычно выступают наиболее ценные объекты, например, автомобили или недвижимость, позволяет минимизировать риски банка (иной кредитной организации или физических лиц), что в свою очередь дает значительные преимущества заемщикам.

Предоставление в качестве обеспечения залога предполагает не только возможность получить очень лояльные условия кредитования, но и понимание всех рисков, которые может повлечь неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору. Основной риск – это утрата залога, на который при нарушении заемщиком кредитного договора (договора займа) может быть обращено взыскание. При этом важно понимать, что именно залог будет рассматриваться как первичный вариант удовлетворения кредитором своих требований и только при недостаточности обеспечения для погашения оставшихся претензий будут изучены и использованы другие варианты, в том числе иное имущество, деньги и доходы заемщика.

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ) в статье 334 определил понятие залога следующим образом: в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя). В случаях и в порядке, которые предусмотрены законом, требование залогодержателя может быть удовлетворено путем передачи предмета залога залогодержателю (оставление у залогодержателя).

Несмотря на виновность должника, ГК РФ в статье 348 предусматривает, что обращение взыскания на имущество должника не допускается, если должник незначительно нарушил обязательство и размер требований кредитора явно не соответствует стоимости имущества.

Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. В действующей редакции ГК РФ сохранилось положение об этом.

Ранее в судебной практике нередко возникал вопрос о том, вправе ли залогодержатель, имеющий соглашение с залогодателем о внесудебном обращении взыскания на предмет залога, предъявить иск в суд об обращении взыскания на заложенное имущество. Теперь же ГК РФ предусматривает возможность в случае, если соглашением сторон предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное

имущество, у залогодержателя остается право предъявить в суд требование об обращении взыскания на заложенное имущество. В этом случае дополнительные расходы, связанные с обращением взыскания на заложенное имущество в судебном порядке, возлагаются на залогодержателя, если он не докажет, что обращение взыскания на предмет залога или реализация предмета залога в соответствии с соглашением о внесудебном порядке обращения взыскания не были осуществлены в связи с действиями залогодателя или третьих лиц.

Взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случаях, если:

1) 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;

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

3) залогодатель – физическое лицо в установленном порядке признано безвестно отсутствующим;

4) 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;

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

Кроме того, необходимо отметить, что современное законодательство допускает возможность обращения взыскания на заложенное имущество в интересах лиц, не являющихся залогодержателями (статья 78 Федерального Закона от 02.10.2007 года №229 «Об исполнительном производстве»). Безусловно, в подобной ситуации возникает вопрос о том: не утрачивает ли залог свою обеспечительную роль как гарантия исполнения основного обязательства? Отвечая на этот вопрос, необходимо отметить, что исполнительное производство имеет публично-правовой характер, поэтому при противоречии частноправового регламента ГК РФ и публично-правового регламента исполнительного производства приоритет принадлежит нормам исполнительного законодательства. В ином случае, при решении данного вопроса недобросовестные должники могли бы выводить практически полностью все имущество из-под взыскания, заключая «задним числом» договоры залога в отношении имущества, которое не подлежит регистрации.

Особого внимания заслуживает вопрос об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору ипотеки. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по ипотечному кредиту (неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга и процентов по кредиту полностью или частично) залогодержатель вправе обратиться с взысканием на жилье (иное недвижимое имущество), заложенное по договору об ипотеке. При этом необходимо отметить, что взыскание на заложенное жилое помещение, находящееся в собственности граждан, может быть обращено только в судебном порядке. Взыскание может быть прекращено в случае погашения должником всех обязательств по возврату ипотечного кредита в любое время до продажи заложенного имущества либо оставления залогодержателем имущества за собой. Обращение с взысканием на заложенный жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основаниями для прекращения права пользования ими.

По общему правилу если жилье (его часть) является для залогодателя и членов его семьи, совместно проживающих с ним, единственным пригодным для постоянного проживания, то взыскать его за долги нельзя. Исключением является случай, когда данное жилье находится в ипотеке по кредиту, выданному на приобретение или строительство этого или иного жилья, их капитальный ремонт или улучшение, а также на погашение ранее выданных таких кредитов. В этих случаях, взыскание на него может быть обращено, но только по решению суда и только при систематическом (более трех раз в течение 12 месяцев) нарушении сроков внесения периодических платежей по кредитному договору. Важно знать, что по ипотечному кредиту на предмет ипотеки может быть обращено взыскание в случае систематического нарушения сроков внесения платежей, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

Реализация заложенного имущества при обращении на него с взысканием делится на два вида в зависимости от того, как производится взыскание (в судебном или внесудебном порядке).

Реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном ГК РФ. При этом суд по просьбе залогодателя, являющегося должником по обязательству, при наличии уважительных причин вправе отсрочить продажу заложенного имущества с публичных торгов на срок до одного года. Отсрочка не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, процентов и неустойки.

В случае если взыскание на заложенное имущество обращается во внесудебном порядке, его реализация осуществляется посредством продажи с торгов, проводимых в соответствии с правилами, предусмотренными ГК РФ или соглашением между залогодателем и залогодержателем. Если залогодателем является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, соглашением между залогодателем и залогодержателем может

быть также предусмотрено, что реализация заложенного имущества осуществляется путем:

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

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

Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, и проводятся по месту нахождения этого имущества.

Кроме того, важным обстоятельством является то, что стороны договора об ипотеке вправе установить положение о том, что залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой при обращении взыскания на предмет ипотеки как во внесудебном порядке, так и по решению суда с учетом требований, установленных Федеральным законом от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

**Ирина Троицкая,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**