

### ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА НАЛОЖЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО

*Гардашова Севиндж Алашраф-кызы, аспирант, Астраханский государственный университет, 410056, Россия, г. Астрахань, ул. Татищева, 20а, e-mail: sgardashova@bk.ru.*

Высокий рост цен на недвижимое имущество не позволяет простым гражданам рассчитывать на личное накопление денежных средств. В этой ситуации выходом из положения является применение системы ипотечного кредитования, которая сравнительно недавно, тем не менее, в широких масштабах, начала свою реализацию в России. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником своих обязательств, когда последний не освобождается от ответственности за такое неисполнение, залогодержатель вправе обратиться с иском о взыскании на заложенное имущество и удовлетворить свои требования к должнику за счет реализации этого имущества. Закон об ипотеке допускает обращение залогодержателем с иском о взыскании на заложенные жилой дом или квартиру даже за незначительные нарушения и прекращение права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в жилом доме или квартире, включая нетрудоспособных и несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения. Обращение с иском о взыскании на недвижимое имущество возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке.

**Ключевые слова:** залоговое право, наложение взыскания, залог имущества, ипотека, залогодержатель, должник, возмещение убытков и неустойки, кредиторы

### LAW ENFORCEMENT PRACTICE OF RECOVERY OF PENALTY ON THE CHARGED PROPERTY

*Gardashova Sevindzh Alashraf-kyzy, postgraduate student, Astrakhan State University, 41056, Russia, Astrakhan, 20a Tatishev st., e-mail: sgardashova@bk.ru.*

High price increase on the immovable property does not allow ordinary public to rely on a private accumulation of the monetary resources. In this situation the way out is the use of the mortgage lending system, which is relatively a short time ago, however, on a large scale, began its implementation in Russia. In the case of non-performance or improper performance of obligations by a debtor when the latter is not relieved of liability for such failure, the mortgagee has the right to distraint on the charged property and to satisfy the claims on the debtor due to the implementation of the property. Law on mortgage allows the distraintment by the mortgagee on the mortgaged house or apartment, even for minor infractions, and termination of the right of use of the mortgagor or any person living in the house or apartment, including disabled and young members of the family of the dwellingowner. The distraintment on the dwelling is possible both in a judicial procedure and in a not judicial procedure.

**Keywords:** charge, recovery of penalty, charge of property, mortgage, mortgagee, debtor, loss indemnity, mortgagee

В современных условиях институт залогового права в России получил все возможности для дальнейшего развития. Это обусловлено и созданием благоприятной экономической обстановки (переходом к рыночной экономике), и необходимостью внедрения значительных финансовых средств для реализации определённых целей (прежде всего экономического характера). В данных условиях ипотека является одним из институтов гражданского права, который позволяет под залог имущества приобрести нужные для оборота средства.

Согласно статье 393 Гражданского кодекса, ответственность должника возникает в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, и по общему правилу должник обязан возместить причинённые кредитору убытки.

По договору об ипотеке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником своих обязательств, когда последний не освобождается от ответственности за такое неисполнение, залогодержатель вправе обратиться взыскание на заложенное имущество и удовлетворить свои требования к должнику за счёт реализации этого имущества [5].

Закон об ипотеке определил случаи неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства. Они связаны с неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, но договором между сторонами могут быть предусмотрены и иные случаи как сказано из пункта 1 статьи 50 Закона «Об ипотеке». Нарушение должником обязательства должно быть значительным, т.е. размер требований залогодержателя вследствие этого должен быть соразмерен со стоимостью заложенного имущества, что вытекает из пункта 1 статьи 54 Закона «Об ипотеке». В случае исполнения обязательства периодическими платежами неисполнением обязательства считается систематическое нарушение сроков внесения платежей, под которым понимается нарушение сроков более трёх раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна [5].

Залогодержатель имеет право обратиться взыскание на имущество только после наступления срока исполнения обязательства. Однако законодательством предусмотрены отдельные случаи, когда залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество залогодателя до наступления срока исполнения обязательства. Такие случаи предусмотрены в Законе «Об ипотеке»:

- ст. 35 – при грубом нарушении залогодателем правил пользования, заложенным имуществом, правил содержания или ремонта заложенного имущества, обязанности принимать меры по сохранению данного имущества, если такое нарушение создаёт угрозу утраты или повреждения заложенного имущества;
  - ст. 35 – при нарушении обязанностей по страхованию заложенного имущества или при необоснованном отказе залогодержателю в проверке заложенного имущества;
  - ст. 36 – в случае утраты или повреждения заложенного имущества настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает;
  - ст. 39 – при нарушении правил об отчуждении заложенного имущества;
  - ст. 42 – при изъятии у залогодателя заложенного имущества действительным собственником после вступления в законную силу соответствующего решения суда;
- а также в ст. 1175 ГК РФ – в случае смерти должника при предъявлении к наследникам претензий или иска, когда они отказываются исполнить обязательство.

Закон об ипотеке также установил требования, которые обеспечиваются заложенным имуществом. Пункты 1 и 2 ст. 3 Закона практически повторяют ст. 337 ГК РФ, поскольку эти нормы применимы к любому виду залога: если договором не установлено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества, в частности основной суммы долга по кредитному договору или иному обязательству, процентов, а также уплату сумм, причитающихся залогодержателю: в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства; в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренными обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом; в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество; в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Под формулировкой Закона «о возмещении убытков и неустойки» следует понимать, что этот вопрос передан на усмотрение сторон договора. К какому соглашению они придут, по такому соглашению и будут взыскиваться эти суммы.

Если же обязательство указано в договоре в виде общей твёрдой суммы, то требования, превышающие эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований о возмещении судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество, расходов, связанных с реализацией этого имущества, а также дополнительных расходов, указанных в ст. 4 Закона об ипотеке: расходы на его содержание и охрану либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам. Расходы, указанные в ст. 4 Закона об ипотеке, покрываются в том случае, если они были признаны необходимыми.

Залоговое право предусматривает два этапа реализации права залогодержателя:

- ✓ обращение взыскания на имущество;
- ✓ реализация заложенного имущества.

Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 216-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"» существенно изменена ст. 78 Закона об ипотеке. Пункт 1 ст. 78 указанного Федерального закона допускает обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру, их реализацию и выселение залогодателя и любых иных лиц, проживающих в жилом доме или квартире, за нарушение обеспечения возврата кредита или целевого займа (если в течение 12 месяцев произошло более трёх просрочек платежа – п. 2 ст. 50 Закона и др.), предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом под залог данной недвижимости.

Таким образом, в настоящий момент Закон об ипотеке допускает обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру даже за незначительные нарушения и прекращение права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в жилом доме или квартире, включая нетрудоспособных и несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения. К сожалению, обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и реализация этого имущества стали служить основанием для выселения приобретателем жилого дома или квартиры совместно проживающих в этом помещении залогодателя и членов его семьи, даже если оно является для них единственным пригодным для постоянного проживания помещением.

Полагаем, что норма, допускающая выселение «залогодателя и любых иных лиц», при любых нарушениях, даже самых незначительных, противоречит положению Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», устанавливающему возможность отказа в обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, если допущенное должником нарушение обеспеченного ипотекой обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. Данная норма предоставляет возможность суду принимать во внимание все обстоятельства дела для защиты залогодателя от взыскания.

Жилищную ипотеку, жилищное ипотечное кредитование нельзя рассматривать в отрыве от системы жилищного финансирования, государственной поддержки нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, что позволяет говорить о недопустимости лишения жилья участников жилищной ипотеки. У залогодателя (заёмщика) должно возникать право на обмен залоговой недвижимостью (жилого помещения) на другое жильё, исходя из первоначального взноса и стоимости накоплений (выплаченного кредита) [7].

Лица, проживающие в заложенных жилых домах или квартирах на условиях договора найма жилого помещения, не подлежат выселению при реализации заложенного жилого дома или квартиры. Заключённый с ними договор найма жилого помещения до возникновения договора об ипотеке сохраняет силу.

Обращение взыскания на недвижимое имущество возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке. Внесудебный порядок допускается, если есть нотариально удостоверенное соглашение между залогодателем и залогодержателем, заключённое после возникновения основания для обращения взыскания на предмет ипотеки.

Удовлетворение требований залогодержателя в названном порядке не допускается, если:

- для ипотеки имущества требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;
- предметом ипотеки является предприятие как имущественный комплекс;
- предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения;
- предметом ипотеки выступают земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена (когда такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в ипотеку в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры);
- предметом ипотеки является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;
- предметом ипотеки является имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственников не даёт согласия в письменной или иной установленной федеральным законом форме на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке.

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

Статья 55 Закона об ипотеке предусматривает содержание соглашения о внесудебном порядке удовлетворения требований залогодержателя. В нём должны быть указаны: наименование и стоимость имущества; суммы, подлежащие уплате залогодержателю; способ реализации имущества либо условие о его приобретении; предшествующие и последующие ипотеки. Однако следует учитывать, что в соглашении не может быть условия о передаче заложенного имущества в собственность залогодержателя. Соглашение может быть признано недействительным по иску лица, права которого нарушены.

Как правило, обращение взыскания производится в судебном порядке. Согласно статье 53 Закона об ипотеке, об этом должны быть уведомлены все заинтересованные лица: другие залогодержатели; лицо или орган, с согласия которого осуществлялась ипотека; лица, имеющие право пользования заложенным имуществом или вещное право.

Суд, принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, должен решить ряд вопросов, названных в п. 2 ст. 54 Закона об ипотеке: о суммах, подлежащих уплате залогодержателю; о предмете ипотеки; о способе реализации имущества; о начальной продажной цене (либо по соглашению между сторонами, а в случае спора – судом); о мерах по обеспечению сохранности имущества.

Вместе с тем следует отметить, что суд не вправе устанавливать очередность реализации заложенного имущества, если такая очередность не установлена соглашением залогодателя и залогодержателя.

При наличии уважительных причин суд может отсрочить реализацию заложенного имущества на срок до одного года, если залог не связан с осуществлением гражданином-залогодателем предпринимательской деятельности или предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, а также сумма требований залогодержателя на момент истечения срока отсрочки не превысит стоимость заложенного имущества по оценке, указанной в договоре.

Отсрочка не допускается, если она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя, либо в отношении любой из сторон возбуждено дело о признании его несостоятельным. Законом об ипотеке предусмотрена возможность реализации имущества либо путём организации публичных торгов, либо на аукционе, порядок проведения которых определяется также Федеральным за-

коном от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» и ГК РФ, если законом не предусмотрены иные правила.

Согласно ст. 54 Закона об ипотеке существует два варианта определения начальной продажной цены заложенного недвижимого имущества. Во-первых, самими сторонами путём заключения соответствующего соглашения, во-вторых, судом – в случае спора между сторонами. При этом в Законе не указано, когда должно быть заключено соглашение между сторонами, которым они определяют начальную продажную цену. Представляется, что такое соглашение может быть достигнуто в судебном процессе, в котором рассматривается исковое заявление об обращении взыскания на заложенное имущество.

В соответствии с п. 1 ст. 56 Закона об ипотеке, реализация заложенного имущества происходит путём продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных данным Законом. Пункт 1 ст. 59 упомянутого Закона допускает продажу заложенного имущества на аукционе. В качестве организатора аукциона по продаже заложенного имущества выступает избранная для этого залогодержателем с согласия залогодателя специализированная организация, которая действует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или от своего имени. Таким образом, отличие публичных торгов от аукциона заключается в том, что организатором публичных торгов выступает пристав-исполнитель, а организатором аукциона – специализированная организация.

Право выбора способа реализации недвижимого имущества принадлежит сторонам, но решение сторон должно быть санкционировано судом, который, принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, устанавливает в решении порядок реализации.

Согласно ст. 58 Закона об ипотеке организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях:

- когда на публичные торги явилось менее двух покупателей;
- если на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;
- если лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств. В течение десяти дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счёт покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Российской Федерации о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается. Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, вызванных причинами, указанными в п. 1 и 2 ст. 58 Закона об ипотеке, снижается на 15 %. В случае объявления несостоявшимися и повторных торгов залогодержателю предоставляется право приобрести заложенное имущество по цене не более чем на 25 % ниже его начальной продажной цены на первичных публичных торгах и зачесть в счёт покупной цены свои требования, обеспеченные залогом недвижимости. Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

Закон об ипотеке более подробно, чем ГК РФ, регулирует вопрос о распределении суммы, вырученной от реализации заложенного имущества. После покрытия за счет неё расходов, вызванных обращением взыскания на имущество, оставшая часть распределяется между залогодержателем, предъявившим свои требования, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем. Распределение осуществляет ор-

ган, производящий исполнение судебных решений. Когда взыскание на заложенное имущество обращается во внесудебном порядке, данную функцию выполняет нотариус, удостоверивший соответствующее соглашение.

Таким образом, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обязательства, обеспеченного ипотекой, кредитор имеет право удовлетворить свои требования из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами. Ни ранее действовавшее, ни новое гражданское законодательство не предусматривает возможность передачи предмета ипотеки в собственность кредитору, поскольку смысл ипотеки состоит не только в том, чтобы обеспечить интересы кредитора-залогодержателя, но и в том, чтобы учесть интересы должника-залогодателя. Это достигается путём реализации (продажи) предмета залога для того, чтобы выручить за него максимально возможную сумму.

#### Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51 (ред. от 08.05.2010 г.) // Собрание Законодательства РФ от 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14 (ред. от 08.05.2010 г.) // Собрание Законодательства РФ от 29.01.1996 г. – № 5. – Ст. 410.
3. Кодекс об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195 (ред. от 30.04.2010 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 1, ч. 1. – Ст. 1.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188 (ред. от 04.05.2010 г.) // Собрание Законодательства РФ. – 2005 г. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
5. Федеральный Закон Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102 (ред. от 17.07.2009 г.) // Собрание Законодательства РФ. – 20.07.1998. – № 29. – Ст. 3400.
6. Федеральный Закон Российской Федерации «Об исполнительном производстве» от 2.10.2007 г. № 229 (ред. от 21.10.2009 г.) // Собрание Законодательства РФ. – 08.10.2007. – № 41. – Ст. 4849.
7. Пашов Д. Б. Реализация права залогодержателя / Д. Б. Пашов // Право и политика. – 2005. – № 6.
8. Ужегов А. Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка / А. Н. Ужегов. – Санкт-Петербург : Питер, 2001.

#### References

1. Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast' 1) ot 30.11.1994 № 51 (redaktsiya ot 08.05.2010) // Sobranie Zakonodatel'stva RF ot 05.12. 1994. № 32. 3301 p.
2. Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast' 2) ot 26.01.1996 № 14 (redaktsiya ot 08.05.2010) // Sobranie Zakonodatel'stva RF ot 29.01.1996. № 5. 410 p.
3. Kodeks ob administrativnyh pravonarusheniyah ot 30.12.2001 № 195 (redaktsiya ot 30.04.2010) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 2002. № 1, chast' 1.1 p.
4. Zhilishchny kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29.12.2004 №188 (redaktsiya ot 04.05.2010) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 2005. № 1 (chast' 1). 14 p.
5. Federal'ny Zakon Rossiyskoy Federatsii «Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)» ot 2.10.2007 № 102 (redaktsiya ot 17.10.2009) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 20.07.1998. № 29. 3400 p.
6. Federal'ny Zakon Rossiyskoy Federatsii «Ob ispolnitel'nom proizvodstve» ot 2.10.2007 № 229 (redaktsiya ot 21.10.2009) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 08.10.2007. № 41. 4849 p.
7. Pashov D. B. Realizatsiyaprazalogoderzhatelya // Pravo i politika. 2005. № 6.
8. Uzhegov A. N. Kvartira v kredit: ipotechnayasdelka. St. Petersburg, Piter, 2001.