

Куликова Светлана Юрьевна

магистрант

Харланов Виталий Леонидович

канд. ист. наук, доцент

ЧОУ ВО «Челябинский институт экономики

и права им. М.В. Ладошина»

г. Челябинск, Челябинская область

ПРОБЛЕМЫ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

Аннотация: в данной статье авторами рассматривается предмет залога.

Отмечается, что сторонам договора о залоге, как движимого, так и недвижимого имущества, предоставлено больше свободы в определении условий договора.

Ключевые слова: залог, взыскание.

Взыскание на имущество, являющееся предметом залога по кредиту, для удовлетворения требований банка может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обеспеченного залогом обязательства (п. 1 ст. 348 ГК РФ) [1]. На практике это является крайней мерой, к которой банк прибегает, если иными способами добиться погашения просроченной задолженности и иных обязательств (процентов, неустойки и т. п.) по кредиту не удалось ни от заемщика, ни от поручителей (при их наличии).

Ни заемщику, ни залогодателю (если он не является заемщиком), ни самому банку невыгодно обращать взыскание на предмет залога, так как при его реализации на торгах с большой долей вероятности имущество будет реализовано по цене ниже рыночной. Как уже было сказано, это является крайней мерой, но банки ею пользуются.

В марте 2012 года вступил в силу Федеральный закон, которым были внесены значительные изменения в порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Многие из этих поправок были приняты с учетом требований, сфор-

мированных ранее судебной практикой. В частности, требований, которые содержатся в постановлении Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» (далее – Постановление №10) [4]. Но помимо этого Закон 405-ФЗ ввел и новые правила в части обращения взыскания на заложенное имущество.

Важнейшими результатами принятых изменений являются, с одной стороны, упрощение, с другой – более детальное описание процедуры внесудебного обращения взыскания на заложенное имущество, что должно повлечь за собой возможность реального применения такой процедуры. Кроме того, важным изменением является возможность заранее предусмотреть способ реализации заложенного имущества, на которое будет обращено взыскание в рамках судебной процедуры.

В случае если в договоре о залоге предусмотрено несколько способов реализации заложенного имущества, право выбора соответствующего способа, по общему правилу, принадлежит залогодержателю. Ранее право выбора в соответствии со ст. 320 ГК РФ при надлежало залогодателю (п. 29 Постановления №10) [4].

На залогодателя возлагается обязанность сообщать каждому последующему залогодержателю сведения обо всех существующих залогах, а также незамедлительно уведомить о заключении последующего договора залога залогодержателей по предшествующим залогам (пп. 3, 4 ст. 342 ГК РФ) [1]. Представляется, что наиболее правильным было бы вести речь не об уведомлении залогодержателей по предшествующим залогам, а об их согласии на заключение последующего договора залога.

При обращении взыскания предшествующим залогодержателем последующий залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства и при неисполнении обратить взыскание одновременно с предшествующим залогодержателем (п. 2 ст. 342.1 ГК РФ) [1]. При неиспользовании данного права последующий залог прекратится. Договором с последующим залогодержателем

может быть ограничено право требовать досрочного исполнения обязательства (кроме солидарных созалогодержателей) (п. 3 ст. 342.1 ГК РФ) [1].

Следует учитывать, что суммы штрафных санкций (неустойки, убытков и т. д.) распределяются в порядке очередности после распределения сумм, вырученных от реализации заложенного имущества между всеми залогодержателями.

В ГК РФ (п. 1 ст. 348) теперь установлено правило, касающееся сроков обращения взыскания на предмет залога, возникший в силу закона. Так, если срок исполнения, обеспеченного таким залогом обязательства определить невозможно, то залогодержатель вправе обратить взыскание на предмет залога, но по истечении семи дней со дня предъявления должнику требования об исполнении обязательства (абз. 2 п. 2 ст. 314 ГК РФ) [1].

Кроме того, теперь в законе прямо указано, в какой момент возможно обращение взыскания на заложенное имущество, которое обеспечивает обязательство, исполняемое периодическими платежами. В этом случае обращение взыскания возможно при систематическом 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 (п. 3 ст. 348 ГК РФ, ст. 54.1 Закона об ипотеке). Ранее аналогичное правило содержалось только на уровне разъяснений Пленума ВАС РФ, однако на законодательном уровне закреплено не было (п. 18 Постановления №10) [6].

Существенно изменен перечень оснований обращения взыскания на заложенное имущество, но только по решению суда. Так, из указанного перечня исключен случай, когда для заключения договора о залоге имущества физического лица требовалось согласие или разрешение другого лица или органа. Ранее такое правило исключало возможность внесудебного обращения взыскания, например, на долю участника общества с ограниченной ответственностью, если эта доля заложена лицу, не являющемуся участником данного общества. Обращение взыскания на долю или часть доли участника общества в уставном капитале об-

щества теперь допускается во внесудебном порядке на основании договора о залоге, содержащего такое условие (п. 1 ст. 25 Федерального закона от 08.02.1998 №14 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью») [4].

Закон №405 ФЗ также внес некоторые изменения в Федеральный закон от 21.07.1997 №122 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации) [2]. Изменения коснулись государственной регистрации ипотеки, погашения регистрационной записи об ипотеке, а также участия нотариуса в государственной регистрации прав на недвижимость. В целом внесенные изменения направлены на упрощение процедуры обращения взыскания на заложенное имущество.

Значительные изменения, внесенные законом № 405-ФЗ, связаны с участием нотариуса в залоговых отношениях.

Так, обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса возможно только при условии, что договор о залоге содержит условие об обращении взыскания во внесудебном порядке и удостоверен нотариально (п. 6 ст. 349 ГК РФ. п. 55 Закона об ипотеке [4]). При этом с введением требования о нотариальной форме договора о залоге отпала необходимость в получении нотариально удостоверенного согласия залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество (и. 1 ст. 55 Закона об ипотеке [4] и п. 4 ст. 349 ГК РФ в предыдущих редакциях) [1].

Теперь залогодатель лишен права заявлять нотариусу соответствующие возражения и для предотвращения обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке должен предоставить: документы, подтверждающие факт исполнения обеспеченного залогом обязательства; доказательства, подтверждающие принятие судом обеспечительных мер в отношении загаженного имущества (ст. 94.3 Основ законодательства РФ о нотариате) [1].

В Гражданском кодексе теперь, помимо возможности сторон договора о залоге говорится о внесудебном порядке обращения взыскания на предмет залога,

закреплена возможность предусмотреть условие о порядке реализации заложенного имущества по решению суда (п. 2 ст. 339 ГК РФ) [1].

Указанное нововведение учитывает негативную практику последних лет, при которой один факт несогласия залогодателя с обращением взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке автоматически лишал залогодержателя возможности осуществить эту процедуру. Именно по этой причине так называемые внесудебные способы реализации заложенного имущества не получили широкого распространения.

Еще одним, несомненно, позитивным изменением является новая редакция п. 5 ст. 349 ГК РФ: в договоре о залоге можно предусмотреть несколько способов реализации заложенного имущества, которые залогодержатель вправе использовать по своему усмотрению, в том числе в определенной последовательности или в зависимости от каких-либо иных условий. Такие положения можно закрепить только в договоре о залоге, содержащем условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке или условие о порядке реализации заложенного имущества по решению суда [1].

Таким образом, сторонам договора о залоге, как движимого, так и недвижимого имущества, предоставлено больше свободы в определении условий договора. Кроме того, несмотря на отдельные недостатки, можно сказать, что рассмотренные изменения направлены на предоставление залогодержателю реальной возможности обратить взыскание на заложенное имущество во внесудебном порядке. Стороны договора о залоге, как движимого, так и недвижимого имущества, станут заметно свободнее в определении условий договора.

Однако главная роль в процессе внесудебного обращения взыскания на заложенное имущество отводится нотариусу. И в этой связи, учитывая, что российские нотариусы зачастую незаконно отказывают в совершении отдельных нотариальных действий, не желая брать на себя риски, связанные с совершением таких действий, или просто потому, что не имеют соответствующие квалификацию и опыт, представляется, что должно пройти определенное количество времени, прежде чем этот механизм действительно заработает.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 22.10.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.03.2015).
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 22.01.2015).
3. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015).
4. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге».
5. Залог имущества: процедура обращения взыскания теперь стала проще [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://advocates.su/blog/post/221/zalog-imushhestva-procedura-obrasheniya-vzyskaniya-teper-stal>