

Валентина Завадская,

аттестованный юрист, партнер ООО «Юридическая компания ДЕ ЮРЕ КОНСАЛТ»,

Елена Плавинская,

аттестованный юрист, партнер ООО «Юридическая компания ДЕ ЮРЕ КОНСАЛТ»

Обращение взыскания на заложенное имущество в России

11 января 2009 г. вступил в силу Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2008 № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество» (далее по тексту — Закон). Закон направлен на защиту и существенное улучшение положения залогодержателя, в частности, упрощается процедура обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации, уточнены основания обращения взыскания на такое имущество. Законом также изменен порядок удовлетворения требований кредиторов, обеспеченных залогом имущества должника, в ходе производства по делу о банкротстве.

Как представляется, внесенные изменения* будут способствовать максимально быстрому удовлетворению требований кредитора за счет заложенного имущества.

В настоящей статье проанализируем наиболее важные нововве-

дения в области обращения взыскания и реализации заложенного имущества в России.

Основания обращения взыскания

По общему правилу в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства кредитор вправе обратиться взыскание

значительно и размер требований залогодержателя вследствие этого **явно несоразмерен стоимости заложенного имущества**. Однако российским законодательством не были определены критерии крайней незначительности нарушенного обязательства и несоразмерности.

В результате внесенных изменений было уточнено содержание данных критериев. Так, соглас-

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ НЕ БЫЛИ ОПРЕДЕЛЕНЫ КРИТЕРИИ КРАЙНЕ НЕЗНАЧИТЕЛЬНОСТИ НАРУШЕННОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И НЕСОРАЗМЕРНОСТИ.

на заложенное имущество. Однако в некоторых случаях обращение взыскания на данное имущество не допускается. Так, согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации до вступления в силу Закона в обращении взыскания на заложенное имущество **могло быть отказано**, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства **крайне не-**

но Закону предполагается, если не доказано иное, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при **одновременном наличии следующих условий:**

■ сумма неисполненного обязательства составляет менее чем

* Непосредственно изменения внесены в Федеральные законы РФ «О залоге», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «Об ипотеке», «О несостоятельности (банкротстве)», «Об исполнительном производстве», «О ломбардах», а также в Основы законодательства о нотариате РФ и ч. 1 Гражданского кодекса РФ.

Справочно

В соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь в обращении взыскания на заложенное имущество **может быть** отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства **крайне незначительно** и **размер требований залогодержателя** вследствие этого **явно несоизмерим стоимости заложенного имущества**. До настоящего времени в белорусском законодательстве не определены четкие критерии крайней незначительности и несоизмерности, что вызывает дискуссии и различное применение указанной нормы на практике.

5% от размера оценки предмета залога по договору о залоге;

- период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем 3 месяца.

Таким образом, с 11.01.2009 в российском законодательстве четко определено, при каких условиях невозможно обратиться в суд на заложенное имущество.

Законом также четко определены основания обращения взыскания на имущество, заложенное в обеспечение обязательства, исполняемого периодическими платежами (например, в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору).

Так, согласно нововведениям 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 3 раза в течение 12 месяцев, даже при условии, что каждая просрочка незначительна, если договором о залоге не предусмотрено иное.

Порядок обращения взыскания

В соответствии с российским законодательством обращение взыскания на заложенное имущество

может быть осуществлено двумя способами:

- **в судебном порядке**, иными словами, необходимо получить решение суда;

- **во внесудебном порядке**, то есть удовлетворение требований залогодержателя за счет заложенного имущества допускается без обращения в суд на основании **соглашения между залогодателем и залогодержателем**.

Благодаря внесенным изменениям значительно упростилась процедура обращения взыскания на

имущество в суд может быть заключено **в любое время**, в том числе в момент заключения договора о залоге. При этом указанное соглашение может быть включено в договор о залоге или заключено в виде отдельного документа.

Очевидно, что внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество получит широкое распространение. Применение внесудебного порядка значительно упростит и ускорит обращение взыскания на заложенное имущество, что, безусловно, отвечает интересам кредиторов (в частности, банков), особенно в условиях, когда цены на недвижимость снижаются.

Необходимо помнить, что российским законодательством установлены случаи, когда на предмет залога может быть обращено взыскание только **на основании решения суда**, в частности:

- если для заключения договора о залоге имущества физического лица требовалось согласие или разрешение другого лица либо органа;

В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОМ СОГЛАШЕНИЕ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ С ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ ОБ ОБРАЩЕНИИ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА БЕЗ ОБРАЩЕНИЯ В СУД МОЖЕТ БЫТЬ ЗАКЛЮЧЕНО В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ.

данное имущество во внесудебном порядке.

Так, до 11.01.2009 обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество без обращения в суд допускалось на основании **нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем**, заключенного **только после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога**.

В соответствии с Законом соглашение залогодержателя с залогодателем об обращении взыскания на предмет залога без обраще-

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

- залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно;

- предметом залога являются жилые помещения, принадлежащие на праве собственности физическим лицам;

- договором о залоге или иным соглашением залогодателя с залогодержателем не установлен порядок обращения взыскания на

заложенное движимое имущество либо в установленном сторонами порядке обращение взыскания невозможно;

■ иных случаях, предусмотренных законом.

В зависимости от статуса залогодателя и предмета залога (движимое или недвижимое имущество) законодательством Российской Федерации установлены особенности заключения соглашения об обращении взыскания на предмет залога без обращения в суд (вне судебный порядок).

Так, если предметом залога является **недвижимое имущество**, соглашение заключается только при наличии нотариально удостове-

да на основании **исполнительной надписи нотариуса**. Данная надпись совершается нотариусом, если представленные документы подтверждают бесспорность задолженности и со дня возникновения права на иск прошло не более чем 3 года, а в отношениях между юридическими лицами — не более чем один год.

Реализация заложенного имущества

Значительные изменения произошли и в процедуре реализации заложенного имущества.

Порядок реализации заложенного имущества зависит от предмета залога (движимое или недвижимое

имущество) при условии, что договор залога заключен между юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в обеспечение обязательств, вытекающих из предпринимательской деятельности, и это предусмотрено договором залога или соглашением о внесудебном порядке обращения взыскания на имущество;

■ передачи имущества залогодержателем третьему лицу без проведения торгов по рыночной стоимости при условии, что договор залога заключен между юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в обеспечение обязательств, вытекающих из предпринимательской деятельности, и это предусмотрено договором залога или соглашением о внесудебном порядке обращения взыскания на имущество.

Реализация заложенного движимого имущества в судебном порядке осуществляется посредством продажи с публичных торгов в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве.

Реализация заложенного недвижимого имущества во внесудебном порядке на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем может осуществляться путем:

- продажи с торгов;
- приобретения заложенного имущества залогодержателем для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой. При этом не

С ПРИНЯТИЕМ ЗАКОНА ТРЕБОВАНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕННЫМ ЗАЛОГОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ УТРАТИЛИ СВОЮ ПРИОРИТЕТНОСТЬ В ОЧЕРЕДНОСТИ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ.

ренного согласия залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. При этом не имеет значения, кто выступает в качестве залогодателя — физическое или юридическое лицо.

Если же предметом залога является **движимое имущество**, то для заключения соглашения требуется нотариально удостоверенное согласие залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, только если залогодатель — физическое лицо.

Значительно упрощается порядок обращения взыскания на имущество во внесудебном порядке благодаря следующей новелле: если залогодатель не исполняет соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, обращение взыскания на такое имущество допускается без решения су-

имущество), а также способа обращения взыскания (судебный либо внесудебный порядок).

Реализация заложенного движимого имущества во внесудебном порядке на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем может осуществляться путем:

- продажи с торгов;
- продажи заложенного движимого имущества по договору комиссии, заключенному между залогодержателем и комиссионером;
- передачи имущества в собственность залогодержателю по ры-

Справочно

В соответствии с законодательством Республики Беларусь обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество без обращения в суд допускается только на основании **нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога**.

допускается приобретение заложенного имущества залогодержателем, если предметом ипотеки является земельный участок. В этом случае земельный участок должен быть реализован с торгов либо приобретен залогодержателем для третьих лиц.

Реализация заложенного недвижимого имущества в судебном порядке осуществляется путем продажи с публичных торгов судебным приставом в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве. При этом внесены значительные изменения. В частности, сокращены сроки извещения о проведении торгов: не ранее 10 дней до даты их проведения и не позднее 30 дней до их проведения (до принятия Закона эти сроки составляли соответ-

ственно 30 и 60 дней); установлена дополнительная обязанность по размещению информации о проведении торгов в сети Интернет.

Реализация заложенного имущества в процессе банкротства

Законом внесены значительные изменения в части удовлетворения требований кредитора, обеспеченных залогом имущества, в процессе банкротства должника. Так, с даты введения наблюдения обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке **не допускается**.

Необходимо отметить, что ранее требования по обязательствам, обеспеченным залогом, удовлетворялись преимущественно

перед требованиями иных кредиторов, за исключением кредиторов первой и второй очереди. С принятием Закона требования по обеспеченным залогом обязательствам утратили свою приоритетность в очередности удовлетворения. Кредиторы по обеспеченным залогом обязательствам учитываются в составе требований третьей очереди. Однако требования кредиторов по обеспеченным залогом обязательствам остаются более защищенными по отношению к требованиям иных кредиторов. Так, из средств, вырученных от реализации предмета залога, 70% направляется на погашение требований кредитора по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника (80% — на погашение требований конкурсного кредитора по кредитному договору, обеспеченному залогом имущества должника).

В заключение отметим, что сегодня российский законодатель дал субъектам рыночной экономики РФ достаточно эффективный инструмент для минимизации договорных рисков, особенно в кризисных макроэкономических условиях. Будет ли данный инструмент в полной мере воспринят и востребован хозяйствующими субъектами, покажет время. Однако все предпосылки для этого в России уже созданы. **ФД**

Справочно

В соответствии с белорусским законодательством реализация заложенного имущества (как в судебном, так и внесудебном порядке) производится путем продажи с публичных торгов, если иное не установлено законодательством. Исключение составляет, например, удовлетворение требования залогодержателя (кредитора) о погашении банковского кредита за счет заложенного имущества, которое производится без обращения в суд и проведения публичных торгов на основании нотариально удостоверенного договора залогодержателя с залогодателем, заключенного после возникновения установленных законодательством оснований для обращения взыскания на предмет залога. При этом договор не может предусматривать переход права собственности на заложенное имущество к залогодержателю.

От доллара не отказывались

Данные, которые ЦБ РФ опубликовал в годовом отчете, о том, что структура международных резервов РФ изменилась в пользу евро на начало текущего года, были технической ошибкой.

Об этом сообщил первый зампред ЦБ РФ Алексей Улюкаев. По его словам, доля евро составляет в резервах 40 с небольшим процентов.

Вместе с тем чистый отток капитала из России в апреле составил 2 млрд долл. США, заявил А. Улюкаев.

Этот показатель является самым низким с сентября 2008 г. Кроме того, рассказал зампред ЦБ, Банк России купил за неполные четыре месяца на валютном рынке 20 млрд долл. США, эмитировав при этом около 700 млрд руб. ЦБ начал скупку валюты с февраля.

По словам А. Улюкаева, в мае Банк России продолжил скупку валюты, приобретя больше 5 млрд долл. США. Зампред ЦБ добавил, что эмитированные рубли попали на банковские счета, создав базу для кредитования экономики.

По материалам www.profmedia.by