Содержание

Введение

1. Предпосылки для применения принудительного исполнения

1.1 Исполнительные документы как основа исполнительного производства

1.2 Возбуждение исполнительного производства, срок для добровольного исполнения

1.3 Меры принудительного исполнения

2. Общие положения обращения взыскания на имущество должника

2.1 Понятие и сущность ареста имущества

2.2 Оценка арестованного имущества

2.3 Реализация арестованного имущества

3. Особенности обращения взыскания на недвижимое имущество

3.1 Обращение взыскание на заложенное имущество должника

3.2 Обращение взыскание на предприятие

3.3 Особенности обращения взыскания на имущество, находящееся в общей собственности

3.4 Особенности осуществления взыскания с должника, в отношении которого возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве)

3.5 Сокрытие должником недвижимого имущества

3.6 Реализация недвижимого имущества

Заключение

Библиография

Приложение

Введение

Становление судебной власти в России отражает процесс постепенного формирования в России правового государства. Решение этой задачи предполагает утверждение в Российской Федерации власти закона, право толкования и применения которого принадлежит только суду. Таким образом, изучение основ судопроизводства и в том числе исполнительного производства является важным не только для любого профессионального юриста, но и для всех граждан, поскольку позволяет им защищать свои права.

Исполнение судебных решений представляет собой важнейший участок правовой практики, отражающий эффективность всего механизма правового регулирования. Ведь в случае неразработанности и несовершенства процедур принудительного исполнения актов органов судебной власти и иных юрисдикционых органов крайне дорого обходится обществу и влияет на экономическую ситуацию в стране. Плохая система принудительного исполнения напрямую снижает эффективность и авторитет органов судебной власти, поскольку судебное решение, которое не может быть реализовано, не имеет реальной юридической ценности. Неисполнение и несвоевременное исполнение решений судов и иных уполномоченных органов создает угрозу гарантиям государственной защиты конституционных прав и свобод, законности и правопорядка в целом.

Система органов принудительного исполнения по своему социальному предназначению и месту в системе органов государственной власти Российской Федерации призвана обеспечить реальное действие правовых норм с помощью мер правового принуждения.

Развитие Службы судебных приставов России в современных условиях является одной из главных задач, напрямую влияющих на ход и темпы проведения в нашей стране судебной реформы, совершенствования законодательства, прежде всего гражданского, на инвестиционную привлекательность российской экономики. Именно Служба судебных приставов через принудительное исполнение обеспечивает неотвратимость имущественной и иной юридической ответственности должников в гражданском обороте, без чего невозможно решение значительной части экономических проблем современной России.

Принудительное исполнение означает совокупность процессуальных действий судебного пристава-исполнителя, направленных на исполнение требований исполнительного документа в исполнительном процессе.

Актуальность выбранной темы дипломной работы обусловлено ролью обращения взыскания на имущество должника в процессе исполнения исполнительных документов. Опись, арест имущества, его оценка и его реализация позволяет взыскателю при уклонении должника по исполнению судебных актов и актов других органов получить удовлетворение своих имущественных и неимущественных требований. Ведь на практике вопросы, связанные с обращением взыскания на имущество должника, в силу существования противоречащих нормативно-правовых актов нередко решаются неоднозначно.

Таким образом, обобщение теоретических основ и практического материала в отношении применения принудительных мер, в частности обращения взыскания на имущество должника, а также выделение частного из общего позволит сторонам исполнительного производства избежать совершения исполнительных действий, которые в будущем могут быть признаны в судебном порядке недействительными.

Проблемы исполнительного производства представляют интерес для многих российских ученых-процессуалистов. Именно в результате изучения их трудов сформировалась теоретическая основа работы.

Цель настоящей работы состоит в изучении существующей ситуации в исполнительном производстве в системе российского права, в определении круга нормативных актов регулирующих правоотношения, возникающие при исполнении судебных актов и актов иных органов, выявлении общих тенденций в развитии и совершенствовании нормативной базы исполнительного производства.

Предметом исследования являются правоотношения, возникающие при исполнении судебных актов и актов иных органов, и нормы права, регулирующие их и определяющие порядок защиты субъективных прав физических и юридических лиц в рамках исполнительного производства, и их применение.

Представляется целесообразным начать работу определения недвижимого имущества, его отличие от иного имущества.

Согласно ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначения, здания, сооружения. Главным критерием отнесения имущества к разряду недвижимости является его неразрывная связь с землей.

Также ГК РФ относит к недвижимым вещам подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (искусственные спутники земли, космические корабли, орбитальные станции и т.п.). Отнесение данных вещей к разряду недвижимого имущества обусловлено высокой стоимостью данных вещей, что обуславливает необходимость повышенной надежности их правового режима. Это выражается в том, что возникновение, переход, ограничение и прекращение права собственности на недвижимое имущество происходит в особом порядке, который обычно требует соблюдения обязательной письменной формы, как правило, нотариального удостоверения и государственной регистрации.

Анализируя законодательство, правовой режим недвижимого имущества применяется к праву аренды недвижимого имущества и на объекты незавершенного строительства.

К особому объекту недвижимости следует отнести предприятие как единый имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия, как имущественного комплекса, входят все вид имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье и продукцию, права требования и долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное

Исходя из вышесказанного, задачи исследования можно определить следующим образом:

1. выявление оснований для применения принудительных мер при удовлетворении требований исполнительного документа;

2. определение понятия ареста имущества, порядок оценки и реализации имущества, раскрытие особенностей обращения взыскания на недвижимое имущество;

3. анализ правоотношений, возникающих при исполнении судебных актов и актов иных органов;

4. выявление современных проблем исполнительного производства с учетом исторической преемственности его правового регулирования.

# 1. Предпосылки для применения принудительного исполнения

Наиболее эффективным способом исполнения судебных решений и актов других органов является добровольное исполнение их должником. Однако при отсутствии добровольного исполнения государством разработан механизм принудительного исполнения, который способствует восстановлению нарушенных прав, законности, поддержанию правопорядка в обществе.

Осуществление принудительного исполнения судебных актов и актов иных органов возможно только при соблюдении всех ниже приведенных оснований.

1. предъявление в установленном федеральным законом порядке надлежаще оформленного исполнительного документа;

2. принятие судебным приставом-исполнителем постановления о возбуждении исполнительного производства;

3. истечение срока, установленного судебным приставом-исполнителем для добровольного исполнения.

## 

## 1.1 Исполнительные документы как основа исполнительного производства

Возможность принудительного осуществления субъективного права, подтвержденного судом, возникает после вступления в законную силу постановления суда. Как правило, одного юрисдикционного акта для возбуждения исполнительного производства недостаточно. Помимо основания исполнения необходим еще и исполнительный документ, которым удостоверяется наличие предусмотренных законом условий для применения мер принуждения.

Исполнительные документы – это указанные в законе документы, подлежащие принудительному исполнению судебным приставом-исполнителем в порядке, предусмотренном законе, в случае неисполнения его должником в добровольном порядке.

Перечень исполнительных документов дан в ФЗ «Об исполнительном производстве». Исполнительными документами являются:

1. исполнительные листы, выдаваемые судами на основании: принимаемых ими судебных актов; решений Международного коммерческого арбитража и иных третейский судов; решений иностранных судов и арбитражей; решений межгосударственных органов по защите прав и свобод человека;

2. судебные приказы;

3. нотариально удостоверенные соглашения об уплате алиментов;

4. удостоверения комиссии по трудовым спорам, выдаваемые на основании ее решений;

5. оформленные в установленном порядке требования органов, осуществляющих контрольные функции, о взыскании денежных средств с отметкой банка или иной кредитной организации о полном или частичном удовлетворения требований взыскателя;

6. постановления органов (должностных лиц), уполномоченных рассматривать дела об административных правонарушениях;

7. постановления судебного пристава-исполнителя;

8. постановления иных органов в случаях, предусмотренным законом.

Указанный в ст. 7 ФЗ «Об исполнительном производстве» перечень исполнительных документов не является исчерпывающим, что связано с постоянным изменением законодательства и возможностью появления иных документов, которые могут быть отнесены к исполнительным.

Основной и важнейший вид исполнительного документа, на основании которого возможно обращение взыскания на недвижимое имущества, является исполнительный лист. Он выдается на основании всех видов постановлений, подлежащих исполнению (решений, приговоров, определений судов (судьи), мировых соглашений, решений третейских судов и т.д.). По общему правилу исполнительный лист выдается взыскателю после вступления судебного решения в законную силу. Однако ряд судебных актов подлежит немедленному исполнению, например, указанные в ст. 211, 211 ГПК РФ.

По каждому решению суда выдается один исполнительный лист, но законом предусмотрена возможность выдачи судом на основании одного судебного акта нескольких исполнительных листов. К основаниям выдачи нескольких листов законодательство выделило наличие нескольких истцов, нескольких ответчиков или исполнение производится в различных местах.

Судебный приказ как исполнительный документ введен в действие с 1996 года. Судебный приказ – это акт судебной власти, выносится судьей по заявлению кредитора о взыскании денежных сумм или об истребовании движимого имущества от должника. Судебный приказ выносится по требованиям, которые можно назвать бесспорными. Как правило, требования к должнику, указанные в судебном приказе, не превышают 20 000 руб., и следовательно, при исполнении данного исполнительного документа, судебный пристав не может обратить взыскание на недвижимое имущество, ведь как правило, стоимость данного имущества во много раз превышает размер требований.

При отсутствии денежных средств и другого имущества, судебный пристав-исполнитель вправе обратить взыскание на недвижимое имущество при исполнении исполнительного производства, возбужденного на основании удостоверения комиссии по трудовым спорам.

Предъявляемые к исполнению исполнительные документы должны содержать основные реквизиты, отвечать требованиям, предусмотренные в статье 8 ФЗ «Об исполнительном производстве».

1. наименование суда или другого органа, выдавшего исполнительный документ;

2. дело или материалы, по которым выдан исполнительный документ, и их номера;

3. дата принятия судебного акта или акта другого органа, подлежащего исполнению;

4. наименование взыскателя-организации и должника-организации, их адреса; фамилия, имя, отчество взыскателя-гражданина и должника-гражданина, их место жительства, дата и место рождения должника-гражданина, его место работы;

5. резолютивная часть судебного акта или акта другого органа;

6. дата вступления в силу судебного акта или акта другого органа;

7. дата выдачи исполнительного документа и срок предъявления его к исполнению.

Среди них центральное место занимает резолютивная часть судебного акта или акта иного органа. Резолютивная часть судебного решения должна содержать краткий и окончательный вывод суда по делу, его ответ на исковые требования. Резолютивная часть решения излагается кратко, четко, в императивной форме, чтобы у сторон не было сомнений в ее содержании.

Исполнительные документы должны быть предъявлены к исполнению в установленные законом сроки. Нарушение этих сроков влечет возвращение исполнительного документа без исполнения.

Необходимо отметить, что начало течения срока предъявления регламентировано в п. 2 ст. 14 ФЗ «Об исполнительном производстве» и для различных видов исполнительных документов оно не одинаково.

Исполнительные документа о взыскании периодических платежей (взыскании алиментов, возмещения вреда, причиненного здоровью и другие) сохраняют силу на все время, на которое присуждены платежи.

Законодательством предусмотрено восстановление пропущенного срока для предъявления исполнительного документа к исполнению судом по заявлению взыскателя при наличии уважительных причин его пропуска.

Подводя черту всему сказанному можно сделать определенные выводы:

1. для возникновения и осуществления исполнительного производства необходимо предъявление соответствующего требованиям законодательства исполнительного документа;

2. перечень видов исполнительных документов установленный законом не является закрытым;

3. исполнительный документ должен быть предъявлен в соответствующие сроки. Восстановление пропущенного срока предъявления исполнительного документа к взысканию возможно только по решению суда.

4. законодательством Российской Федерации предусмотрена возможность выдачи нескольких исполнительных документов по одному решению, а в случае утраты исполнительного документа выдача его дубликата.

## 

## 1.2 Возбуждение исполнительного производства, срок для добровольного исполнения

Возбуждение исполнительного производства – важный этап принудительного исполнения судебных актов и актов других органов. Оно осуществляется судебным приставом-исполнителем путем принятия к своему исполнению исполнительного документа.

Судебный пристав обязан возбудить исполнительное производство при наличии двух указанных в ФЗ «Об исполнительном производстве» условий: если не истек срок предъявления исполнительного документа к исполнению и если исполнительный документ соответствует требованиям, предусмотренным ст. 8 ФЗ «Об исполнительном производстве».

Вместе с тем практика показывает, что судебный пристав-исполнитель, решая вопрос о возбуждении исполнительного производства, должен проверить и учесть целый ряд других юридически не менее важных качеств исполнительного документа: вступило ли в законную силу решение, на основании которого выдан исполнительный документ, правильно ли определена подведомственность.

Постановление о возбуждении исполнительного выносится в трехдневный срок со дня поступления исполнительного документа. В постановлении о возбуждении судебный пристав-исполнитель устанавливает срок для добровольного исполнения содержащих в исполнительном документе требований. Срок для такого добровольного исполнения установлен очень краткий - он не может превышать пяти дней со дня возбуждения исполнительного производства.

По смыслу ФЗ «Об исполнительном производстве» под добровольном исполнением в исполнительном производстве понимается самостоятельное исполнение должником требований исполнительного документа в установленный судебным приставом-исполнителем срок до применения к нему государственно-властного принуждения в виде мер принудительного исполнения.

Последствием нарушения должником срока добровольного исполнения имущественного взыскания является применение к должнику мер принудительного исполнения в виде обращения взыскания на имущество. Данное положение не действуют по отношению юридического лица в форме учреждений, которые финансируются за счет бюджета и не отвечают принадлежащим им имуществом по своим долгам.

Одновременно с применением мер принудительного исполнения при несоблюдении добровольного срока исполнения без уважительных причин с должника взыскивается исполнительский сбор.

Таким образом, с момента возбуждения исполнительного производства наступают определенные правовые последствия в отношении сторон и иных субъектов исполнительного производства. Отношения между данными субъектами и судебным приставом-исполнителем приобретают характер власти и подчинения. В случае нарушения требований судебного пристава для субъектов исполнительного производства могут наступить негативные последствия в виде применения штрафных санкций и иных мер ответственности.

## 1.3 Меры принудительного исполнения

В целях быстрого и реального исполнения должником исполнительного документа, помимо мер ответственности за неисполнение исполнительного документа, законодательством об исполнительном производстве предусмотрены меры принудительного исполнения. К таковым относятся:

1. обращение взыскания на имущество должника путем наложения ареста на имущество и его реализация;

2. обращение взыскания на заработную плату, пенсию, стипендию и иные виды дохода должника;

3. обращение взыскания на денежные средства и иное имущество должника, находящихся у других лиц;

4. изъятие у должника и передача взыскателю определенных предметов, указанных в исполнительном документа;

5. иные меры, предпринимаемые в соответствии с федеральным законом «Об исполнительном производстве» и иными законами, обеспечивающие исполнение исполнительного документа.

Перечень приведенных мер принудительного исполнения не является исчерпывающим. В п. 5 ст. 45 Федерального закона «Об исполнительном производстве» указывает на возможность применения других мер, не упомянутых в данном списке, в соответствии с иными федеральными законами, обеспечивающими исполнение решения исполнительных документов.

Меры принудительного исполнения определяются в зависимости от характера предписания исполнительного документа, содержащегося в резолютивной части подлежащего принудительному исполнению судебного акта, и должны предприниматься в соответствии с требованиями Федерального закона «Об исполнительном производстве» и иных нормативно-правовых актов.

Таким образом, указанная норма носит отсылочный характер и не может применяться сама по себе. Она не позволяет судебному приставу-исполнителю применять меры по принудительному исполнению по своему усмотрению, если их принятие не обусловлено Федеральным законом «Об исполнительном производстве» или иными федеральными законами.

На эти обстоятельства обращает внимание Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-западного округа от 15 января 2003 года по делу № А26-81/02-04-02-01/44, в котором указано, что судебный пристав-исполнитель вышел за рамки своей компетенции, установленной законодательством об исполнительном производстве, когда применил запретительные меры, не предусмотренные законом.

Выбор определенной меры принудительного исполнения судебным приставом-исполнителем зависит от конкретно складывающейся ситуации и должен соответствовать не только характеру предписания исполнительного документа, но и размеру взыскиваемых сумм, принадлежности имущества. Главное, чтобы действия судебного пристава-исполнителя строго соответствовали закону. Нельзя, в частности, обращать взыскание на имущество, хотя и находящееся у должника, но принадлежащее на праве собственности другому лицу, что неоднократно подчеркивалось в судебных актах арбитражных судов, принимаемых по результатам рассмотрения жалоб на действия судебных приставов-исполнителей.

На стадии подготовки к осуществлению исполнения исполнительного документа совершаются действия, направленные на принудительное исполнение данного документа, поскольку должник отказался либо не смог добровольно его исполнить. В частности принимаются меры к розыску имущества должника, аресту имущества.

Таким образом, для применения принудительных мер в отношении должника, не исполняющего требования исполнительного документа, необходимо возбуждение исполнительного производства на основании предъявленного в срок и соответствующего требованиям законодательства исполнительного документа, а также истечение срока, установленного для добровольного исполнения.

# 2. Общие положения обращения взыскания на имущество должника

## 

## 2.1 Понятие и сущность ареста имущества

Одной из мер принудительного исполнения является обращение взыскание на имущество и денежные средства должника. Данная стадия занимает особое место в исполнительном производстве.

Арест имущества является первым, начальным этапом обращения взыскания на имущество должника. Без данного этапа невозможно представить себе продолжение исполнительного производства. Как правило, именно с этого вторжения в хозяйственную жизнь должника и начинаются неприятности, самую большую часть из которых составляют бесконечные споры и выяснения отношений с органами принудительного исполнения.

В настоящий момент отсутствуют теоретические исследования, позволяющие внести определенность в понимание термина «арест», несмотря на то, что указанный термин широко используется в литературе и законодательстве. В процессуальной литературе арест характеризуется как процессуальное действие и принимает значение правоприменительного акта (юридического факта). Также под арестом понимается публично-правовое отношение, содержанием которого является запрет должнику распоряжаться арестованным имуществом.

Статья 51 ФЗ «Об исполнительном производстве» развивает и конкретизирует данное понятие, определяя арест имущества должника как опись имущества, объявление запрета распоряжаться им, а при необходимости ограничения права пользования имуществом, его изъятие или передачу на хранение.

Арест имущества должника состоит из совокупности следующих процессуальных действий судебного пристава-исполнителя:

1. описи имущества;

2. объявления запрета распоряжаться имуществом;

3. ограничения права пользования имуществом;

4. изъятия имущества или передачи его на хранение.

Таким образом, арест имущества должника представляет собой совокупность нескольких перечисленных выше юридически значимых процессуальных действий, совершаемых судебным приставом-исполнителем в отношении имущества должника и направленных на обеспечение принудительного исполнения требований исполнительного документа путем ограничения, а впоследствии и лишения должника права распоряжения принадлежащим ему имуществом.

В процессуальном плане арест имущества должника является, во-первых, мерой принудительного исполнения, во-вторых, способом обращения взыскания на имущество должника, в-третьих, исполнительным действием, в-четвертых, полномочием, которое судебный пристав-исполнитель должен реализовать по отношению к имуществу должника, в том случае, если должник добровольно не исполнит требования исполнительного документа.

Арест имущества должника, как основная мера принудительного исполнения, применяется: для обеспечения сохранности имущества должника, которое подлежит последующей передачи взыскателю или для дальнейшей реализации; при исполнении определения суда о наложении ареста в обеспечение иска.

Статьей 12 Федерального закона «О судебных приставах» наложение ареста на имущество должника отнесено к исключительной компетенции судебных приставов-исполнителей. Основанием такой меры выступает установленная законодательством совокупность юридических фактов, которые должны выступать в строго определенной последовательности. В силу статей 9, 44, 46 ФЗ «Об исполнительном производстве», ст. 237 ГК РФ такими фактами служат:

1. вступивший в законную силу судебный акт;

2. предъявление в установленном порядке надлежащим образом оформленного исполнительного документа;

3. возбуждение исполнительного производства;

4. истечение срока для добровольного исполнения.

Нарушение порядка совершения исполнительных действий влечет за собой признание действий судебного пристава-исполнителя неправомерными.

В первую очередь арестовываются и реализуются денежные средства должника в рублях и иностранной валюте.

Во вторую очередь арестовывается и реализуется движимое имущество должника.

В третью очередь – объекты недвижимого имущества.

При обращении взыскания на имущество должника-организации в вопросе очередности необходимо руководствоваться правилами статьи 59 ФЗ «Об исполнительном производстве».

В первую очередь взыскание обращается на имущество, непосредственно не участвующего в производстве (ценные бумаги, денежные средства на депозитных и иных счетах должника, валютные ценности, легковой автотранспорт, предметы дизайна офисов и иное);

во вторую очередь – на готовую продукцию (товаров), а также на иные материальные ценности, непосредственно не участвующие в производстве и не предназначенные для непосредственного участия в нем;

в третью очередь – на объекты недвижимого имущества, а также сырье и материалы, станки, оборудование, другие основные средства, предназначенные для непосредственного участия в производстве.

Таким образом, аресту первоначально подвергается имущество, которое не участвует непосредственно в производственном процессе. К такому имуществу относятся предметы первой и второй очереди. При этом на имущество каждой последующей очереди взыскание обращено быть не может при наличии имущества предшествующей очереди.

Однако следует учитывать, что для некоторых организаций имуществом, участвующим непосредственно в производственном процессе могут быть предметы, которые отнесены законодателем к первой очереди и, на первый взгляд, не должны участвовать в качестве орудий и средств труда. Такое исключение относится, например, к организациям, занимающимся оказанием услуг в сфере издательской, информационно-консультационной деятельности, оказанию услуг такси и т.д.

Применяя нормы об очередности ареста и реализации имущества должника, на которое обращается взыскание, следует учитывать еще одно правило. В любом случае, окончательно очередность обращения взыскания на денежные средства и иное имущество должника определяется судебным приставом-исполнителем с учетом всех требований закона. Однако, пункт 5 статьи 46 ФЗ "Об исполнительном производстве" предоставляет должнику право указать те виды имущества или предметы, на которые следует обратить взыскание в первую очередь. Тем не менее, это не означает, что по желанию должника изменяется установленная законодательно очередность ареста и реализации имущества: должник имеет право указать лишь те виды имущества и предметы, которые являются составляющими одной очереди. Такое указание должника должно быть оформлено таким образом, чтобы имелись вещественные доказательства выявленной вовне воли должника, то есть - как минимум документ в письменном виде. Кроме того, такое письменное указание должника должно быть доведено до сведения судебного пристава-исполнителя, чему должны быть соответствующие доказательства. Наличие письменных доказательств, свидетельствующих об осуществлении должником права указать виды имущества и предметы, на которые следует обратить взыскание в первую очередь, приобретает особое значение еще и по следующей причине. Исполнение должником подобных действий является правом его, а не обязанностью, и если при рассмотрении судом спора, возникшего по данному вопросу, не обнаруживается свидетельств, подтверждающих наличие предложений должника по порядку взыскания, то суд может расценить данное обстоятельство как-то, что должник предоставленным ему правом не воспользовался.

Особенно интересным является вопрос об объеме описываемого имущества.

Судебная практика, разрешая этот вопрос, исходит из возможности проведения описи имущества большей стоимостью, чем сумма, подлежащая взысканию. Однако в любом случае такая стоимость арестовываемого имущества должна быть соразмерна сумме, подлежащей взысканию. Такой вывод делается на основании статей 46 и 51 ФЗ "Об исполнительном производстве", которые устанавливают порядок произведения ареста имущества должника. Данные статьи не ограничивают возможности наложения ареста на имущество должника размером его задолженности взыскателю, поскольку на момент осуществления ареста и оценки невозможно определить размер сумм, подлежащих взысканию. В ходе исполнения требований из денежной суммы, взысканной судебным приставом - исполнителем с должника, также оплачивается исполнительский сбор, погашаются штрафы, наложенные на должника в процессе исполнения исполнительного документа, возмещаются расходы по совершению исполнительных действий. Оставшаяся денежная сумма используется для удовлетворения требований взыскателя.

Следовательно, взыскание на имущество обращается в том размере и объеме, которые необходимы для исполнения исполнительного документа с учетом взыскания исполнительского сбора и расходов по совершению исполнительных действий.

Таким образом, необходимо налагать арест на ту вещь, которая по своей стоимости максимально приближена к сумме долга, а при отсутствии таковой – и на любое другое имущество, при реализации которого представляется возможным фактически исполнить требования исполнительного документа. При этом сумма, оставшаяся после реализации имущества и удовлетворения требований взыскателя, а также погашения исполнительного сбора и расходов по исполнению исполнительного листа, должна быть возвращена должнику в полном объеме.[[1]](#footnote-1)

В целях защиты интересов граждан-должников и обеспечения им минимальных социальных гарантий ст. 50 ФЗ «Об исполнительно производстве» установлено, что в рамках исполнительного производства не может быть обращено взыскание, а, следовательно, и наложен арест на имущество, указанное в ст. 446 ГПК РФ. Например, судебный пристав-исполнитель на основании указанной статьи не имеет право обратить взыскание на жилое помещение (его части), если для должника-гражданина и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственно пригодным для постоянного проживания помещения. Также законом отнесены к имуществу, на которое нельзя обратить взыскания земельные участки, на которых расположены жилые объекты, а также земельные участки, использование которых не связано с осуществлением физическим лицом предпринимательской деятельности.

Юридические лица – должники также имеют определенные гарантии в плане иммунитета определенных видов имущества от ареста:

1. согласно п.5 ст. 21 ФЗ «О свободе совести и религиозных объединениях» не может быть обращено взыскание по претензиям кредиторов (взыскателей) на движимое и недвижимое имущество богослужебного назначения. Перечень видов имущества богослужебного назначения, на которое не может быть обращено взыскание по претензиям кредиторов, устанавливается Правительством РФ по предложениям религиозных организаций. В настоящее время такой перечень не утвержден.

2. согласно ст. 57 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» при отсутствии у сельскохозяйственного кооператива денежных средств, достаточных для удовлетворения требований взыскателей, взыскание может быть обращено на принадлежащее сельскохозяйственному кооперативу имущество, за исключением имущества, отнесенного в установленном порядке к неделимым фондам (рабочих лошадей и скота, продуктивного и племенного скота, птицы, сельскохозяйственной техники и транспортных средств (за исключением легковых автомобилей), семенных и фуражных фондов).

Взыскание не может быть обращено на имущество, изъятое из оборота. В настоящее время к данному имуществу можно отнести стратегические материалы (вооружение, боеприпасы к нему, военная техника, взрывчатые вещества), рентгеновское оборудование, шифровальная техника, яды, наркотические средства и психотропные вещества, этиловый спирт, лекарственные средства, отходы радиоактивных материалов, отходы взрывчатых веществ и другое.

Помимо рассмотренных выше случаев прямого освобождения имущества от ареста, есть еще ряд косвенных оснований, предоставляющих имуществу должника иммунитет от ареста.

Так, согласно ст. 1018 ГК не допускается обращение взыскания на имущество, переданное в доверительное управление, за исключением случаев несостоятельности (банкротстве) этого лица. При банкротстве учредителя управления доверительное управление этим имуществом прекращается и оно включается в конкурсную массу.

В правоприменительной деятельности судебный пристав-исполнитель может столкнуться с тем, что недвижимое имущество находится в общей собственности. Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации общая собственность подразделяется на два вида: с определением в ней доли (долевая собственность), без определения в ней доли (совместная собственность). Анализ судебной практики по обращению взысканию на совместное имущество свидетельствует о том, что чаще всего данный вопрос возникает при исключении имущества из описи, освобождения его от ареста по иску одного из собственника.

При совместной собственности ее участники также имеют доли, но размеры доли в общем имуществе заранее не определены. Они определяются лишь при прекращении отношений общей собственности или при выделе участника. В соответствии со ст. 224 ГК РФ по соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность.

Арест имущества должника преследует конкретную цель в виде последующей реализации имущества и перечисления вырученных денег взыскателю. Следовательно, судебный пристав-исполнитель вправе не производить арест неликвидного имущества должника, оставляя его вне акта описи и ареста.

Согласно статье 51 ФЗ «Об исполнительном производстве» арест на имущество должника налагается не позднее одного месяца со дня вручения должнику постановления о возбуждении исполнительного производства. Однако в большинстве случаях судебные приставы налагают арест на имущество по прошествии установленного срока, что влечет за собой обращение в суд о признании ареста имущества недействительным.

Судебная практика признала, что установленный месячный срок является организационной процедурой для судебного пристава-исполнителя в целях быстрейшего исполнения исполнительных документов и направлен исключительно на защиту интересов взыскателя. А исполнительные действия могут производиться судебным приставом до окончания исполнительного производства.[[2]](#footnote-2)

По своей природе арест является очным и разовым действием. Заочный арест несостоятелен и ничтожен, поскольку ст. 51 ФЗ «Об исполнительном производстве» определяет арест как опись имущества. Опись предполагает описание видимого, наблюдаемого имущества. И поэтому описи может быть подвергнуто только то имущество, которое непосредственно наблюдается судебным приставом-исполнителем. Арест имущества, наличие которого подтверждается различного рода справками, отражением в балансе и иными документами, без непосредственного наблюдения данного объекта судебным приставом-исполнителем и понятыми недопустим.

Наложение ареста на имущество без выезда к месту нахождения данного имущества влечет признание ареста недействительным, и в случае отчуждения «арестованного» имущества должником невозможность для него наступления уголовной ответственности.

Так, в УФССП России по Республике Коми по уголовному делу № 129, возбужденному по факту незаконного распоряжения арестованным имуществом, в ходе дознания было установлено, что арест на имущество судебным приставом-исполнителем был наложен с нарушением требований ФЗ «Об исполнительном производстве» и уголовно-процессуального законодательства: без выезда к месту нахождения и осмотра имущества, лишь по бухгалтерским документам. В связи с этим основное доказательство вины подозреваемого (акт описи и ареста) утратило юридическую силу.

В Ставропольском крае арест имущества ЗАО Специализированный регистратор «Эпоха» был также произведен формально по документам бухгалтерского учета, что исключило в дальнейшем возможность возбуждения уголовного дела.[[3]](#footnote-3)

Избежать этого можно следующим способом. А именно, надлежащим процессуальным оформлением ареста имущества в виде составления соответствующего акта и направления его в соответствующий регистрирующий орган, у которого возникнет соответствующее законное основание не регистрировать сделки по отчуждению имущества должника.

Опись имущества должника представляет собой процессуальный способ документальной фиксации факта ареста имущества должника, оформляемый путем составления соответствующего документа – акта описи и ареста имущества.

По необъяснимым причинам положения ст. 372 ГПК РСФСР («Содержание акта об аресте имущества») были исключены из законодательства. В п.1 ст. 53 ФЗ «Об исполнительном производстве» лишь упоминается «акт ареста», но порядок составления и сведения, которые он должен содержать, этот пункт не регламентирует.

В настоящее время при аресте имущества судебный пристав продолжает использовать ст. 372 ГПК РСФСР, которая предусматривает следующие обязательные элементы акта описи и ареста:

1. время и место составления акта;

2. наименование судебного пристава-исполнителя, составляющего акт, а также лиц, присутствовавших при составлении акта;

3. наименование суда и решение, которое приводится в исполнение;

4. наименование взыскателя и должника;

5. название каждого занесенного в акт предмета, отличительные его признаки (вес, метраж, степень износа и т.п.), оценка каждого предмета в отдельности и стоимость всего имущества;

6. опечатывание предметов, если оно производилось;

7. наименование лица, которому имущество передано на хранение, и его адрес, если хранение имущества возлагается не на самого должника;

8. отметка о разъяснении должнику и другим лицам порядка и срока обжалования действий судебного пристава-исполнителя, а также о разъяснении должнику или хранителю имущества их обязанностей по хранению и об ответственности за растрату, отчуждение или сокрытие переданного на хранение имущества;

9. замечания и заявления взыскателя, должника, лиц, присутствовавших при описи, и распоряжении по ним судебного пристава.

Наряду с актом об аресте процедура описи и ареста может оформляться вынесением постановлением об аресте имущества, направляемым в органы регистрации.

Одним их значимых элементов акта описи и ареста, без которого акт может быть признан недействительным, является индивидуализация объекта. Индивидуализация объекта предполагает закрепление индивидуализированных признаков объекта взыскания среди другого имущества.

В акте описи и ареста обязательно указываются название каждого занесенного в акт предмета, отличительные его признаки (вес, метраж, степень износа и т.д.), оценка каждого предмета в отдельности и стоимость всего имущества. При наличии на арестованном имуществе серийных (заводских) номеров они также должны быть отражены в акте описи и ареста как один из основных идентифицирующих признаков имущества. Это важное правило иногда не учитывается судебными приставами-исполнителями, что в итоге порождает немало споров и ведет к подаче жалоб.

В акте описи и ареста должны содержаться все признаки имущества, позволяющие определить его как индивидуально определенную (независимую) вещь. В случае, если описи и аресту подвергается имущество, не являющееся индивидуально определенным (сахар, песок, кирпичи), достаточно будет указание на количественный и качественный состав (ассортимент) арестованного имущества.

При аресте сложных вещей в акте описи следует указать наименование, характеристики и отличительные признаки их компонентов. Так, к примеру, при аресте компьютерной техники в акте описи и ареста должно быть указано не просто родовое определение – компьютер, а обозначена его конфигурация. Подобные требования обусловлены тем, что все составные части сложной вещи могут быть легко демонтированы или заменены должником или хранителем на более дешевые без потери внешнего вида и работоспособности. Во избежание разукомплектования арестовываемое имущество можно опечатать.

Так в 2002 году, проводя арест автотракторной техники на участке золотодобывающей артели, судебный пристав-исполнитель Тындинского района Амурской области не указал техническое состояние арестовываемой техники, номера основных агрегатов, что дало возможность безнаказанного разукомплектования машин.[[4]](#footnote-4)

При аресте автотранспортных средств в акте описи ареста должны быть указаны марка, модель автотранспортного средства, государственный регистрационный знак (номер), цвет (согласно принятой классификации), год выпуска, номер двигателя, номер кузова, номер шасси (для грузовых автомобилей и автомобилей с ненесущим кузовом), отражено наличие запасного колеса, иных запасных частей и инструментов, зафиксировано наличие повреждений с каждой стороны и др.

При аресте имущества должника обязательно присутствие понятых. Количество понятых не может быть менее двух. В их качестве могут выступать любые дееспособные граждане, достигшие восемнадцати лет, не заинтересованные в совершении исполнительных действий и не состоящие между собой или участниками исполнительного производства в родстве, подчиненности или подконтрольности. Чем больше понятых участвует в свершении исполнительных действий, тем больше количество свидетелей смогут подтвердить законность действий судебного пристава-исполнителя в случае их обжалования.

Разъяснение прав и обязанностей сторонам исполнительного производства, понятым и иным лицам, участвующим в совершении исполнительных действий, является важным процессуальным моментом процедуры ареста, несоблюдение которого может повлечь за собой признание действий судебного пристава-исполнителя по наложению ареста незаконными. Согласно ФЗ «Об исполнительном производстве» разъяснение прав и обязанностей перед началом совершения исполнительных действий производится в основном в отношении двух участников исполнительного производства – понятых и сторон. Понятым в обязательном порядке разъясняется их обязанность удовлетворить своей подписью в акте соответствующего исполнительного действия факт, содержание и результаты исполнительных действий, при совершении которых они присутствовали, а также смысл совершения исполнительных действий, для участия в которых они приглашаются, на основании какого исполнительного документа они совершаются, а также право понятого делать замечания по поводу совершенных действий. Замечания понятого подлежат обязательному занесению в акт. Сторонам исполнительного производства – взыскателю и должнику также должны быть разъяснены их основные права и обязанности.

Акт об аресте имущества подписывается судебным приставом-исполнителем, понятыми, взыскателем, должником, хранителем имущества и другими лицами, присутствовавшие при его составлении. Копия акта описи и ареста в обязательном порядке вручается должнику под его роспись. Если опись и арест имущества производилось в отсутствии должника и его представителя или представитель должника не имел надлежащее оформленной доверенности, копия акта описи и ареста должны быть направлена должнику заказным письмом. При этом в акте описи и ареста должно содержаться письменное разъяснение должнику сроков и порядка обжалования действий судебного пристава-исполнителя.

Одним из элементов ареста имущества должника является объявление запрета распоряжаться им. Такой запрет выносится только в отношении должника и в случае, если имущество остается на ответственном хранении у него или судебный пристав-исполнитель не может своевременно обеспечить передачу арестованного имущества на хранение другому лицу.

Объявление запрета должно отражаться в акте описи и ареста имущества, который подписывается судебным приставом-исполнителем, должником, взыскателем, понятыми и иными лицами. За нарушение данного запрета судебный пристав-исполнитель может применить к должнику все меры ответственности, предусмотренные законодательством.

Ограничение права пользования имуществом должника может иметь место в том случае, когда существует вероятность того, что до передачи имущества на реализацию в результате эксплуатации его потребительские свойства могут быть качественно изменены или утрачены. Сказанное относится, прежде всего, к имуществу, имеющему определенный эксплуатационный ресурс, степень выработки которого существенным образом сказывается на его цене. Это – автомототранспорт, оргтехника, источники бесперебойного питания и так далее.

Целью применения ареста является обеспечение сохранности имущества должника, который подлежит последующей передаче на реализацию или взыскателю.

## 

## 2.2 Оценка арестованного имущества

исполнительный документ взыскание имущество должник

При описи и ареста имущества должника судебный пристав-исполнитель в обязательном порядке должен оценить описываемое имущество.

Согласно ст. 52 ФЗ «Об исполнительном производстве» оценка имущества должника производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, действующим на день исполнения исполнительного документа, за исключением случаев, когда оценка производится по регулированным ценам.

Устанавливая требование оценки арестованного имущества по рыночным ценам, законодатель преследовал цель предостеречь судебного пристава от необоснованного занижения цены имущества должника, то есть от ущемления интересов последнего.

Однако как показывает статистика, только третья часть арестованного имущества реализуется по рыночным ценам. На имущество, не реализованное в месячный срок, в соответствии с Правилами комиссионной торговли специализирующие организации снижают цены на 20%. Такое положение вещей ясно свидетельствует о том, что первоначальная оценка имущества далеко не всегда является действительно рыночной.

Общеизвестно, что рыночная стоимость - равная стоимость аналогичного имущества в условиях открытого рынка соответствующего региона. В силу того, что ФЗ «об исполнительном производстве» не содержит понятия «рыночная стоимость (цена)», возникают не только трудности, связанные с реализацией арестованного имущества, но и жалобы на неправильную оценку последнего судебным приставом-исполнителем.

По общему правилу оценка имущества производится судебным приставом-исполнителем. И только в двух случаях судебный пристав-исполнитель может и должен поручить оценку специалисту – в случае, когда оценка имущества является для него затруднительной, и в случае, когда одна из сторон возражает против произведенной судебным приставом оценки.

Судебный пристав-исполнитель может самостоятельно достаточно правильно оценить имущество физических лиц, имеющее бытовое назначение. При этом судебный пристав-исполнитель должен ориентироваться на сложившиеся в его регионе цены на аналогичные товары и учитывать износ арестованного имущества.

В случае если одна из сторон не согласна с оценкой, произведенной судебным приставом-исполнителем, она должна подать об этом соответствующее заявление судебному приставу-исполнителю. Несогласие с оценкой может быть оформлено отдельным документом или отражено в акте описи и ареста. При несогласии с оценкой судебный пристав-исполнитель поручает оценку специалисту. Законодательство Российской Федерации не предоставляет сторонам оспаривать оценку специалиста, предполагается, что она является окончательной, и именно по цене, определенной специалистом, судебный пристав-исполнитель должен производить реализацию арестованного имущества.

Исключение из этого правила составляют случаи оценки дебиторской задолженности, когда возможно проведение повторной оценки. Однако все сказанное не лишает сторону возможности оспорить оценку. Сделать это возможно путем оспаривания в исковом порядке отчета (заключения) оценщика, при этом сторона, оспаривающая оценку, должна добиваться от суда отсрочки исполнения или отложения исполнительных действий до рассмотрения ее иска. В противном случае реализация арестованного имущества будет произведена по цене, определенной в отчете (заключении) оценщика.

Вызывает определенные сложности процедура привлечения к оценке имущества специалиста в тех случаях, когда оценка имущества является затруднительной для судебного пристава-исполнителя. Тут возможны два варианта развития ситуации. Во-первых, судебный пристав-исполнитель заранее знает, какое имущество будет подвергнуто описи и аресту и сразу приглашает специалиста. Во-вторых, судебный пристав-исполнитель не знает, какое имущество будет подвергнуто описи и аресту, или не имеет возможности пригласить на арест специалиста. Поскольку оценка каждого предмета в отдельности является обязательным атрибутом акта описи и ареста, сразу возникает следующий вопрос: какую стоимость имущества указывать в акте описи и ареста в том случае, когда судебный пристав-исполнитель самостоятельно не может произвести его оценку и назначает для этого специалиста, а также в том случае, когда специалисту (приглашенному на арест или назначенному позднее) требуется определенное время для составления отчета (заключения) об оценке арестованного имущества? Ответа на этот вопрос закон не содержит. Вместе с тем на практике такая проблема существует, особенно когда арестованное имущество изымается из владения должника. Не указывать в акте описи и ареста стоимость имущества нельзя, поскольку это противоречит требованиям и в случае обжалования действий судебного пристава-исполнителя они будут признаны судом недействительными по формальным основаниям. Кроме того, определение хоть какой-то цены в акте описи и ареста имущества необходимо еще и для определения степени имущественной ответственности хранителя имущества.

В данном случае судебному приставу-исполнителю можно рекомендовать в зависимости от конкретной ситуации следующие варианты действий. При аресте имущества юридических лиц, в том случае, когда при описи имущества присутствует оценщик, сразу извещать присутствующие стороны о том, что оценка данного имущества является для судебного пристава-исполнителя затруднительной, поэтому для определения рыночной стоимости арестованного имущества назначен специалист. После чего, в случае если специалисту требуется время для составления отчета (заключения), указывать в акте описи и ареста примерную цену, определяемую предварительным (устным) заключением оценщика, выяснять отношение сторон к этой оценке и фиксировать это в акте.

В случае, когда при описи имущества оценщика нет, а оценка имущества затруднительна для судебного пристава-исполнителя, следует также извещать об этом стороны, а в акте описи и ареста указывать балансовую стоимость арестованного имущества, при этом в акте обязательно следует отразить, что для квалифицированной оценки имущества будет назначен специалист. При этом мнение сторон по поводу оценки также подлежит выяснению и фиксации в акте описи и ареста.

При аресте имущества физических лиц, которое составляют в основном предметы быта, специалисты, как правило, не привлекаются, однако и в этих случаях у судебного пристава-исполнителя может возникнуть затруднение в оценке определенных предметов. В этом случае судебному приставу-исполнителю надлежит выяснить и зафиксировать в акте описи и ареста мнение сторон, произвести примерную оценку имущества, детально описать его, указать в акте на необходимость назначения специалиста для его оценки и назначить его своим постановлением.

Привлечение к оценке арестованного имущества специалиста-оценщика инициируется судебным приставом-исполнителем путем вынесения постановления о назначении специалиста. Результат работы оценщика оформляется в виде письменного документа – отчета (заключения).

## 2.3 Реализация арестованного имущества

Реализация арестованного имущества является заключительной стадией обращения взыскания на имущество должника.

В силу п. 1 ст. 54 ФЗ «Об исполнительном производстве» реализация арестованного имущества должника быть осуществлена в 2-месячнй срок со дня наложения ареста.

Статьей 54 ФЗ «Об исполнительном производстве» предусмотрено три основных формы реализации арестованного имущества – продажа с открытых, публичных торгов, продажа на комиссионных началах и продажа на иных договорных началах. Форма реализации определяется правовым режимом арестованного имущества. Так, недвижимое имущество реализуется только с торгов, имущество бытового назначения – на комиссионных началах.

Цель торгов – реализация арестованного имущества по наивысшей предложенной цене – обеспечивается возможность участия в торгах неограниченного круга лиц, желающих стать собственниками продаваемого имущества. Положения о торгах и порядке их проведения содержаться в различных правовых актах: Гражданском кодексе Российской Федерации, ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ФЗ «Об исполнительном производстве».

Недвижимое имущество продается на торгах специализированными организациями, имеющие право совершать операции с недвижимостью. Если имущество не будет реализовано в двухмесячный срок, взыскателю предоставляется право оставить его за собой. В случае его отказа оно возвращается должнику, а исполнительный лист – взыскателю.

Торги могут проводиться в форме аукциона и конкурса, которые могут быть открытыми и закрытыми. Различие между этими двумя формами определяется функциями того и другого. Аукцион направлен на выявление покупателя, способного предложить наивысшую цену. Задача конкурса – отбор лиц, способных к наилучшему решению задач, поставленной собственником имущества.

Общим признаком обеих форм проведения торгов выступает состязательность участников, конкурирующих между собой за право заключить договор и стремящихся выдвинуть наиболее выгодные

Реализация движимого имущества ВОТЛИЧИЕ ОТ НЕДВИЖИМОГО осуществляется в основном на комиссионных началах. Данная процедура регламентируется главой 51 ГК РФ «Комиссия» и Правилами комиссионной торговли непродовольственными товарами, утвержденными постановлением правительства Российской Федерации от 6 июня 1998 г. № 569. Подробно порядок реализации арестованного имущества в рамках соответствующего формы его реализации регулируется условиями договора, заключаемого специализированной организацией и Главным управлением Федеральной службы судебных приставов соответствующего субъекта РФ.

В том случае, если имущество должника не реализовано ввиду отсутствия покупателей на него, законодательство предусматривает определенный выход. Так, согласно п. 4 ст. 54 ФЗ «Об исполнительном производстве» взыскателю предоставлено право оставить не реализованное имущество за собой. В случае отказа взыскателя от имущества оно возвращается должнику, а исполнительный документ – взыскателю.

Поскольку судебный пристав-исполнитель самостоятельно не производит продажу имущества, то по существу идет речь о реализации как совокупности процессуальных действий судебного пристава-исполнителя, направленных на продажу имущества должника, в том числе передачу имущества на реализацию, контроль за продажей имущества, возвратом имущества должнику в случае невозможности его реализации.

# 3. Особенности обращения взыскания на недвижимое имущество

Обращение взыскания на недвижимое имущество подчиняется общим правилам исполнительного производства. Вместе с тем здесь имеется ряд особенностей, определяемых правовыми характеристиками недвижимости как объекта гражданского оборота.

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Согласно ст. 113 Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в государственном реестре учреждениями юстиции.

Поскольку недвижимость занимает особое место в жизни человека и в обеспечении условий предпринимательской деятельности организаций, то в соответствии с п. 3 ст. 59 ФЗ «Об исполнительном производстве» арест и реализация недвижимого имущества должника-организации осуществляется в третью очередь. Данное правило является безусловным, и его нарушение может привести к признанию ареста и торгов данным недвижимым имуществом недействительным.

Обязательным действием при аресте недвижимости как имущества, подлежащего специальной государственной регистрации, является сообщение соответствующему уполномоченному органу о наложении ареста с тем, чтобы были заблокированы все операции с данным имуществом. Поэтому при аресте недвижимости обязательным является направление копии акта об аресте имущества учреждению юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если ранее арест не был наложен по определению суда в порядке применения мер обеспечения иска.

В противном случае даже при изъятии правоустанавливающего документа, например о праве собственности, на жилое помещение, должник в праве получить дубликат правоустанавливающего документа в органах местного самоуправления (договора передачи квартиры в собственность граждан), у нотариуса (по нотариально удостоверенным сделкам), в иных органах, оформлявших право собственности, и, зарегистрировав его органах государственной регистрации прав на недвижимое имуществ и сделок с ним, совершить сделку по его отчуждению.

При аресте недвижимого имущества, находящегося в собственности должника-организации, судебный пристав-исполнитель в трехдневный срок с момента наложения ареста направляет в Федеральную налоговую службу уведомление о произведенном аресте. Основной целью данного уведомления является обеспечение сохранности организации-должника как единого производственного комплекса. После получения уведомления судебного пристава-исполнителя налоговый орган принимает решение о целесообразности или нецелесообразности возбуждения дела о признании должника несостоятельным.

Реализации арестованного недвижимого имущества осуществляется в соответствии со ст.ст. 62, 63 ФЗ «Об исполнительном производстве». Торги недвижимым имуществом организуются и проводятся специализированными организациями, имеющими право совершать операции.

Специализированные организации проводят торги по заявке судебного пристава-исполнителя с указанием минимальной начальной цены имущества, выставляемого на торги. В том случае, если обращается взыскание на заложенное недвижимое имущество по решению суда, начальную цену определяет суд. При обращении взыскания на недвижимое имущество по нотариальному удостоверенному соглашению залогодателя и залогодержателя (ст. 349 ГК) начальная продажная цена определяется в данном соглашении.

При реализации земельных участков как одного из вида недвижимого имущества в рамках исполнительного производства законодательством установлены ряд ограничений:

1. запрет на произвольное изменение целевого назначения земельного участка;

2. запрет на изменение режима использования земельного участка;

3. возможность купли-продажи земельного участка в пределах норм его предоставления;

4. возможность купли-продажи земельного участка при отсутствии земельных споров по участку и иных, предусмотренных законодательством причин, препятствующих совершению сделки.

Рассмотрев вопрос об обращении взыскания на недвижимое имущество, можно сделать следующие выводы:

1. взыскание возможно лишь в случае, если у должника отсутствует иное имущество;

2. при аресте недвижимости, находящейся в собственности должника-организации, судебный пристав обязан уведомить налоговый орган об аресте;

3. при реализации земельного участка необходимо учитывать установленные законодательствам ограничения;

4. недвижимое имущество реализуется на торгах.

## 

## 3.1 Обращение взыскание на заложенное имущество должника

При неисполнении должником в добровольном порядке исполнительного документа судебный пристав-исполнитель обязан в соответствии с законом применить меры принудительного взыскания, в том числе и обращение взыскания на заложенное имущество.

Под залогом, согласно п. 1 ст. 334 ГК РФ, понимается правоотношение, в котором кредитор (залогодержатель) при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательства, обеспеченного залогом, имеет право получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требованиями), за исключением имущества, изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора.

В процессе принудительного исполнения судебными приставами-исполнителями требований исполнительных документов взыскание на заложенное имущество может быть обращено:

1. по исполнительному документу об удовлетворении требований залогодержателя за счет предмета залога;

2. по исполнительным документам о взыскании денежных средств в пользу взыскателей, не являющейся стороной в обязательстве, обеспеченном договором залога, то есть не являющихся залогодержателями.

Во втором случае, судебный пристав-исполнитель обращает взыскание на заложенное имущество только в случае недостаточности у должника иного имущества для полного удовлетворения предъявленных к нему требований, не обеспеченных залогом.

Порядок обращения взыскания на заложенное имущество в ФЗ «Об исполнительном производстве» отражен крайне недостаточно, в связи с этим, судебному приставу-исполнителю необходимо руководствоваться правилами параграфа 3 гл. 23 Гражданского кодекса РФ и ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости).

Для того чтобы обратить взыскание на заложенное имущество судебному приставу необходимо установить наличие договора залога, правильность заключения договора, наличие государственной регистрации договора. Только после этих действий судебный пристав-исполнитель имеет право обратить взыскание на заложенное имущество должника.

Если имущество находится у должника, то применяются общие правила обращения взыскания на имущество. Если имущество, находится у другого лица, то применяются правила, установленные ФЗ «Об исполнительном производстве», для обращения взыскания на имущество должника, находящееся у других (третьих) лиц.

При обращении взыскания на заложенное имущество следует обратить внимание на соблюдение прав залогодержателя, в силу п. 1 ст. 334 ГК РФ залогодержатель имеет преимущественное право перед другими кредиторами должниками получить удовлетворение из стоимости заложенного имущество.

Обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество осуществляется по решению суда. При этом в решение суда определяется начальная продажная цена имущества.

В качестве примера можно привести ряд положений из Обзора практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса РФ о залоге. Так нарушение обязанности суда по определению начальной продажной цены реализуемого заложенного имущества является основанием для отмены судебного акта. Поэтому в во избежания подобных случаев судебный пристав-исполнитель должен ставить перед соответствующим судом, вынесшим решение, вопрос о разъяснении такого судебного акта с целью конкретного определения начальной продажной цены либо о принесении протеста в порядке надзора.

Обращение взыскание на заложенное имущество осуществляется путем его реализации. Реализация заложенного имущества производится путем продажи с публичных торгов. При обращении взыскание на заложенное движимое имущество реализация может осуществляться специализированной организацией на комиссионных началах.

Как свидетельствует судебная практика, при проведении в рамках исполнительного производства торгов по продаже заложенного недвижимого имущества допускаются нарушения закона:

1. не следуя пункту 3 статьи 57 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости) организатор публичных торгов извещает о предстоящих торгах позднее чем за месяц до их проведения в периодических изданиях, не являющееся официальными информационными органами органа исполнительной власти, соответствующего субъекта;

2. В нарушении п. 4 ст. 57 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которому размер задатка не может превышать 5% от начальной продажной цены заложенного имущества, сумма задатка определяется в большем размере;

3. Допускается сужение круга лиц для участия в торгах, а, следовательно, и снижение общей стоимости имущества;

При объявлении торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом. При объявлении несостоявшимися повторных торгов залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме не более чем на 10 % ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Согласно п. 2 ст. 49 ФЗ «Об исполнительном производстве» залогодержатель, оставивший за собой заложенное имущество, обязан удовлетворить требования кредиторов, пользующихся преимуществом перед его требованием, из стоимости заложенного имущества в размере, не превышающем стоимости этого имущества.

Таким образом, можно вывести следующие положения по обращению взыскания на заложенное имущество:

1. Обращение на данное имущество возможно лишь при отсутствии у должника имущества предыдущих очередей взыскания.

2. Важным моментом является определение действительности договора залога.

3. Реализация заложенного имущества имеет свои особенности. Так, например, определять начальную продажную цену такого имущества вправе только суд.

## 

## 3.2 Обращение взыскание на предприятие

Очень интересным вопросом является вопрос о возможности и порядке обращения взыскания на предприятие как на имущественный комплекс, в том числе вопрос о реализации такого имущества.

Согласно статье 132 ГК РФ предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Гражданским кодексом установлено, что предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли - продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

При обращении взыскания на предприятие как на единый имущественный комплекс судебный пристав-исполнитель и взыскатель может столкнуться с рядом проблем.

Во-первых, в настоящее время существующее законодательство о предприятии практически не работают. Отсутствуют какие-либо нормативные акты о возможности и о порядке обращения взыскания на предприятие целиком. Таким образом, можно сделать вывод о том, что, установив общие правила обращения взыскания на арестованное недвижимое имущество, законодатель оставил без внимания специфические особенности такого недвижимого имущества, как предприятие.

Так, в статье 59 ФЗ "Об исполнительном производстве", устанавливающей порядок наложения ареста на имущество должника-организации и реализации такого имущества, нигде специально не упоминается ни о возможности обращения взыскания на предприятие целиком как на имущественный комплекс, ни об очереди, которую занимает или может занимать предприятие в очередности имущества должника, на которое обращается взыскание.

Однако следует учитывать, что явного запрета обращения взыскания на недвижимое имущество в виде предприятия как имущественного комплекса в ФЗ "Об исполнительном производстве" не имеется. Поэтому стоит предположить, что такая процедура возможна, но вот порядок осуществления обращения взыскания на данное имущество в законодательстве отсутствует. В силу этого при обращении взыскания на предприятие судебному приставу-исполнителю следуют использовать аналогию закона, применяя нормативно-правовые нормы об обращении взыскания на имущество в целом и нормы, регулирующие арест и реализацию недвижимого имущества.

Итак, поскольку предприятие как имущественный комплекс, который согласно законодательству, является недвижимым имуществом и играет немаловажную роль в производственном процессе должника, следует сделать вывод о том, что такое имущество должно относиться к третьей очереди при обращении взыскания на имущество организации-должника органом принудительного исполнения.

Во-вторых, при обращении взыскания на предприятие перед судебным приставом встает вопрос в как зарегистрировано право на предприятие – в качестве единого имущественного комплекса или права на отдельные составляющие предприятия (здания, сооружения, земельный участок и т.д.). И имеет ли в случае регистрации юридическим лицом прав на отдельные объекты недвижимости судебный пристав-исполнитель право обращать взыскание именно на предприятие целиком? Ведь, исполняя судебное решение или решение иного компетентного органа о взыскании нереально огромной суммы денежных средств, не будет ли абсолютно нецелесообразным распродавать за бесценок давно списанные станки, технику и прочие устаревшие орудия труда, тогда как можно было продать с торгов все предприятие полностью тем лицам, которым оно, действительно, нужно в целом, а не в "разобранном" виде?

Другой немаловажной проблемой в связи с возможностью реализации в ходе обращения взыскания на имущество должника предприятия как имущественного комплекса является проблема выбора формы проведения торгов. Как правило, реализация арестованного недвижимого имущества осуществляется в форме аукциона. С одной стороны, такая позиция вполне понятна и объяснима, ибо конкурс не совсем соответствует тем целям, какие преследуются в ходе исполнительного производства, а именно: получение как можно большей суммы денежных средств для удовлетворения требований кредиторов. Но в случае с реализацией предприятия - ситуация меняется. Здесь должны соблюдаться не только интересы кредиторов должника, но и интересы иных лиц и экономики государства в целом. Ведь суть конкурса состоит в том, чтобы реализовать имущество тому, кто по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложит лучшие условия. Такими лучшими условиями могут быть и сохранение профиля предприятия, его модернизация, сохранение всех рабочих мест и т.д. и т.п. Все это остается за рамками аукциона, к победителю которого предъявляется лишь одно требование - предложить как можно большую сумму.

Подытоживая все сказанное, можно отметить, что все недосказанности законодательных актов могут достаточно сильно повредить не только правам должников или кредиторов, но и интересам достаточно широкого круга лиц, а потому в этой области необходимость законодательных решений чувствуется наиболее остро.

## 3.3 Особенности обращения взыскания на имущество, находящееся в общей собственности

На практике вполне вероятен случай, когда имущество принадлежит должнику на праве общей собственности. Как известно, общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона (пункт 4 статьи 244 ГК РФ). Кроме того, вполне возможно и возникновение общей собственности на делимое имущество в тех случаях, когда это предусмотрено законом или договором. Поскольку в настоящее время обращение взыскание на недвижимое имущество встречается, как правило, лишь в отношении юридических лиц, речь в настоящей работе пойдет только об общей долевой собственности, поскольку общая совместная собственность имеет место лишь в строго определенных законом случаях, и, прежде всего в отношениях между физическими лицами.

Вполне понятно, что обращение взыскания на долю лица в общей собственности имеет свои особенности и специальное правовое регулирование, поскольку затрагивает не только интересы участников исполнительного производства, но и интересы третьих лиц - других собственников этого имущества.

Федеральный закон "Об исполнительном производстве", говоря о возможности обращения взыскания на долю должника, в имуществе, принадлежащем последнему на праве общей собственности, предусматривает, что эта доля определяется в соответствии с федеральным законом. На сегодняшний момент при решении вопроса обращения взыскания на долю приходится руководствоваться исключительно правилами Гражданского кодекса РФ, так как иных положений о порядке определения доли в праве общей долевой собственности другими нормативными актами не установлено.

В соответствии со статьей 255 ГК РФ кредитор участника долевой собственности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания.

Исходя из этой формулировки статьи Гражданского кодекса РФ, можно выделить следующие условия для обращения взыскания на долю в праве общей долевой собственности:

1. для обращения взыскания на долю должника в общей долевой собственности необходим выдел доли;

2. требование о выделе доли в общем имуществе для последующего обращения на нее взыскания может быть предъявлено кредитором при недостаточности у должника другого имущества.

При этом следует заметить, что статья 46 ФЗ “Об исполнительном производстве” не устанавливает в качестве обязательного условия для обращения взыскания на долю должника в общей собственности условие о том, что такое обращение может иметь место при недостаточности иного имущества должника. Возникает вопрос: должно ли в ходе обращения взыскания на имущество должника при исполнительном производстве соблюдаться вышеуказанное правило статьи 255 ГК РФ в том смысле, что обращение взыскания на долю должника в общей собственности производится в последнюю очередь при недостаточности имущества должника, как неиспользуемого, так и используемого в производственном процессе? Если исходить из положительного ответа на данный вопрос, то мы можем столкнуться с парадоксальной ситуацией, при которой у должника имеется в наличии ликвидное имущество, не участвующее в производстве, однако, у судебного пристава-исполнителя нет возможности обратить взыскание на это имущество и он вынужден реализовывать производственные активы организации.

Некоторые юристы считают справедливым противоположную точку зрения: обращение взыскание в ходе исполнительного производства регулируется положениями ФЗ “Об исполнительном производстве”, который устанавливает очередность для ареста и реализации имущества должника, не делая специального исключения для имущества, находящегося в общей собственности. Из этого следует, что обращение взыскания на долю в общей собственности должно производиться с соблюдением правил очередности ареста и реализации имущества, установленных ФЗ “Об исполнительном производстве”. В рамках каждой очереди следует выделять в отдельную группу имущество, находящееся в общей собственности должника и третьих лиц, и обращать взыскание на эту долю только при недостаточности другого имущества данной очереди. Аргументом в пользу такого вывода служит то, что ФЗ “Об исполнительном производстве” устанавливает публично-правовое регулирование отношений, которые строятся между участниками исполнительного производства, а Гражданский кодекс РФ - отношений частно-правовых. При коллизии публично-правового и частно-правового регулирования приоритет должен отдаваться публично-правовому, как обеспечивающему защиту интересов, как участников гражданских правоотношений, так и участников властеотношений.

Таким образом, при обращении взыскания на долю в общей собственности должника необходимо руководствоваться правилами как ФЗ “Об исполнительном производстве”, устанавливающими очередность и порядок обращения взыскания, так и положениями ГК РФ, регламентирующими вопрос определения доли лица в общем имуществе.

Согласно Закону “Об исполнительном производстве” обращение взыскания на имущество должника вправе производить только орган принудительного исполнения. Однако для обращения взыскания на долю в общей собственности требуется выдел доли. А требование о выделе доли в силу статьи 255 ГК РФ вправе предъявить только кредитор участника общей собственности. Для того, чтобы судебный пристав-исполнитель мог обратить взыскание на имущество должника (произвести арест и реализацию такого имущества), кредитор должника должен обратиться с требованием о выделе доли должника.

Свое требование о выделе доли кредитор должника предъявляет к участникам общей собственности. Выдел доли должен производиться по правилам статьи 252 ГК РФ, согласно которой участники общей долевой собственности при предъявлении к ним требования о выделе доли одного из сособственников должны в добровольном порядке своим соглашением определить долю указанного участника.

Согласно пункту 3 статьи 252 ГК РФ при недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Как и в общем порядке выдела доли, выдел доли по требованию кредитора участника общей собственности должен быть произведен в натуре.

Если выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. “В интересах кредитора - взыскателя закон требует продажи доли по реальной, рыночной, а не заниженной цене, в которой могут быть заинтересованы и приобретатели, и отчуждатель доли”[[5]](#footnote-5)

В случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

Примером возникновения общей долевой собственности нескольких юридических лиц может являться формирование общего имущества товарищей по договору совместной деятельности. Так, согласно пункту 1 статьи 1043 ГК РФ внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные от такой деятельности плоды и доходы признаются их общей долевой собственностью, если иное не установлено законом или договором простого товарищества либо не вытекает из существа обязательства.

При этом статьей 1049 ГК РФ специально указывается, что кредитор участника договора простого товарищества вправе предъявить требование о выделе доли в общем имуществе в соответствии со статьей 255 ГК РФ. Особенностью выдела доли участника договора простого товарищества является то, что вследствие выдела доли товарища по требованию его кредитора прекращается сам договор простого товарищества, за исключением случая, если самим договором или последующим соглашением участников не предусмотрено сохранение договора в отношениях между остальными товарищами после выдела доли.

В любом случае процедура обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности – мероприятие достаточно хлопотное и значительно усложняющее процедуру обращения взыскания на имущество должника. Это связано с тем, что необходимо соблюсти интересы не только взыскателя и должника, но и интересы третьих лиц – сособственников должника. Именно поэтому процедура обращения взыскания на долю в праве общей собственности на практике может занимать достаточно продолжительный период времени, что обусловлено необходимостью предъявления требования к сособственникам, достижения ими согласия, получения их ответа, а в случае недостижения согласия – обращения в суд. Кроме того, если выделение доли в натуре невозможно и сособственники отказываются приобрести долю по рыночной цене, перед кредитором встает следующее препятствие – необходимость обращения в суд для продажи доли с торгов.

Судебному приставу-исполнителю следует помнить о том, что во избежание возможных конфликтов с участниками исполнительного производства и третьими лицами, ему требуется очень внимательно подходить к такому вопросу как обращение взыскания на долю должника в праве общей собственности.

## 

## 3.4 Особенности осуществления взыскания с должника, в отношении которого возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве)

По общему правилу, установленному ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», исполнение исполнительных документов по имущественным взысканиям приостанавливается, в том числе снимается арест на имущество должника и иные ограничения в части распоряжения имуществом должника, налаженные в ходе исполнительного производства. Исключение составляют случаи исполнения исполнительных документов, перечисленных в п. 1 ст. 63, п. 1 ст. 81, п. 2 ст. 95 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с этими статьями не приостанавливается исполнение исполнительных документов, выданных на основании вступивших в законную силу до даты введения наблюдения (финансового оздоровления и внешнего управления) судебных актов о взыскании задолженности по заработной плате, выплате вознаграждения по авторским договорам, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и о возмещении морального вреда. В течение срока моратория на удовлетворение требований кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей не приостанавливается исполнение исполнительных документов и по взысканию задолженности по текущим платежам.

В указанных случаях исполнение исполнительных документов осуществляется судебным приставом-исполнителем с применением мер принудительного исполнения, предусмотренных ФЗ «Об исполнительном производстве».

При взыскании по исполнительным документам с должника, в отношении которого введена процедура банкротства, в бюллетенях Федеральной службы судебных приставах рекомендуется судебным приставам-исполнителям уведомлять арбитражного управляющего о наложении ареста на имущество или произведении с ним иных исполнительных действий.

На практике встречаются случаи, когда в ходе исполнительного производства судебным приставом-исполнителем имущество должника изъято и передано на принудительную реализацию, а после чего в отношении должника возбуждается дело о несостоятельности (банкротстве).

В данном случае судебный пристав-исполнитель получив определение суда устанавливает, относятся ли исполнительные документы, находящиеся в его производстве, к исполнительным документам по которым приостанавливается при введении процедуры банкротства. Если в производстве у судебного пристава-исполнителя имеются исполнительные документы, исполнение по которым приостанавливается, а имущество должника передано для реализации, судебный пристав-исполнитель выносит постановление об отзыве арестованного имущества с реализации, обеспечивает возврат имущества и возвращает имущество должнику (за исключением случаев, когда судом наложен арест на имущество в качестве меры обеспечения заявленных требований кредитора).

Согласно п. 1 ст. 81 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в ходе финансового оздоровления не приостанавливается исполнение исполнительных документов, выданных на основании вступивших в законную силу до даты введения финансового оздоровления

Таким образом, при получении информации из Арбитражного суда о начале процедуры банкротства в отношении должника судебный пристав-исполнитель приостанавливает исполнительное производство, снимает арест и передает имущество должнику.

## 3.5 Сокрытие должником недвижимого имущества

Очень часто судебный пристав-исполнитель не в состоянии в полном объеме произвести исполнение требований исполнительных документов, что связано с отсутствием ранее имеющегося имущества у должника.

В данном случае судебный пристав-исполнитель предлагает взыскателю объявить имущество в розыск. Как правило, данная деятельность должна быть полностью авансирована взыскателем.

До предложения взыскателю объявить имущество в розыск, судебный пристав-исполнитель принимает ряд мер по обнаружению имущества должника. Это запросы в ЦТИ, Регистрационную палату, налоговые органы, земельная кадастровая палата.

Но самой большой проблемой, стоящей перед судебным приставом при обращении взыскания на имущество должника, является увод последнего из-под юрисдикции должника. Это исключает возможность взыскания, хотя сам должник в данном случае ничего не теряет. В этом случае судебный пристав-исполнитель и взыскатель сталкиваются с мнимой сделкой, которая является самым простым способом избежать взыскания.

В этой ситуации единственным выходом можно считать предъявления в суд требования о признании мнимости такой сделки и применении последствий недействительности.

На практике доказать мнимость подобных сделок чрезвычайно сложно, необходимо собрать максимум доказательств. Это и факты, касающиеся деятельности должника, факты, касающиеся конкретных условий сделки, и факты, отражающие процесс исполнения обязательств сторонами и использование своих прав. Только в совокупности предъявленные доказательства могут склонить мнение суда в пользу взыскателя.

При этом необходимо учесть, что сделки, законность которых оспаривается, должны быть совершены тогда, когда у должника уже имелось неисполненное обязательство по отношению к взыскателю.

За время судебного процесса по доказыванию мнимости сделки процесса может произойти еще ряд действий, которые сделают практически невозможным исполнение судебного акта. Это, во-первых, признание должника банкротом, с последующим делением всего имущества, принадлежащего должнику, между всеми кредиторами, в результате чего взыскатель получает лишь остаток имущества. Далее, вслед за мнимой сделкой может быть заключена реальная, с участием незаинтересованной стороны, которая по закону будет добросовестным приобретателем. Такую сделку оспорить будет практически невозможно. Чем длиннее цепочка сделок со спорным имуществом, тем меньше шансов у взыскателя получить возмещение. Для избежания сокрытия имущества, при предъявления иска в суд взыскатель должен ходатайствовать о принятии обеспечительных мер в виде наложения ареста на имущество должника. При предъявлении исполнительного документа в службу судебных приставов взыскателю необходимо приложить к данному документу заявление о наложении ареста на имущество сразу же с вынесением постановления о возбуждении исполнительного производства.

Большинство практики по признанию сделок мнимыми сложилось в области обращения недвижимости. Это объясняется несколькими факторами. Во-первых, объекты недвижимости обладают большой ценностью и взыскатель не жалеет средств и времени на сбор доказательств. Во-вторых, такие сделки подлежат государственной регистрации, что позволяет собрать более широкий круг доказательств, нежели по иным делам. В-третьих, признать мнимыми сделки по большинству других объектов гражданского оборота практически невозможно.

При доказательстве недействительности сделок с недвижимым имуществом используются такие критерии, как цена, расчеты по сделке, порядок оформления сделки, вступление приобретателя во владение.

Неадекватная цена часто служит основным доказательством мнимости сделки, а взыскатель по мере сил пытается доказать суду, что объект недвижимости, фигурирующий в сделке, не может продаваться по указанной цене. Оптимальным вариантом признания неадекватности цены будет использование бухгалтерской документации должника по спорному объекту. В частности, продажа имущества по цене, гораздо ниже той, по которой должник его приобрел либо по цене ниже балансовой стоимости может служить аргументом в пользу того, что недвижимость отчуждается в ущерб интересам должника.

Еще один аспект, на который следует обратить внимание суда при рассмотрении таких дел - особенности расчетов по договору. Как правило, фактическая оплата приобретенного имущества задерживается как можно больше, но продавец не предъявляет никаких претензий. Также сам характер расчета, например, путем взаимозачета долгов, когда фактически нет движения средств, или когда используется форма оплата товара, нехарактерная для данных видов договоров, могут, в ряду других доказательств, послужить убедительным основанием для признания такой сделки мнимой.

При сборе доказательственного материала необходимо учитывать, что все сделки с недвижимостью должны регистрироваться, что относится и к изменениям таких договоров.

Для большинства мнимых сделок характерно затянувшийся процесс смены собственника, и продолжение нести расходы на содержание объекта недвижимости.

Следует также обращать внимание на момент регистрации сделки. В случае заключения мнимой сделки покупатель не спешит регистрировать свое право собственности. Объект продолжает находиться в полном распоряжении продавца. По этой же причине может отсутствовать передаточный акт, составляемый при покупке недвижимости. Но даже если все это соблюдено, момент регистрации права на недвижимость может быть сильно отделен от момента продажи (бывает, что только через полгода права так и не были зарегистрированы).

Таким образом, во многих случаях, когда в процессе исполнения исполнительного производства судебный пристав-исполнитель и взыскатель сталкивается с недобросовестностью должника, взыскатель остается в крайне невыгодном для себя положении. До сих пор законодательством не в полной мере выработан механизм защиты интересов взыскателя когда должник намеренно скрывает свое имущество. Те критерии, которые позволяют оспаривать законный характер сделок по отчуждению имущества должника (цена, расчеты, регистрация, реальная и документальная смена собственника) могут служить убедительными доводами лишь в своей совокупности.

Именно поэтому каждый истец в гражданском или арбитражном процессе должен заранее продумать процесс взыскивания присужденной суммы. Главной гарантией будущего взыскания является наложение ареста на имущество ответчика в качестве меры обеспечения иска, применяемой судами по заявлению истца либо судом по собственной инициативе (только в гражданском процессе).

## 

## 3.6 Реализация недвижимого имущества

Порядок проведения торгов регламентируется статьями 447-449 Гражданского кодекса РФ, а порядок реализации заложенного имущества – статьей 350 ГК РФ, ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости).

Для проведения торгов между службой судебных приставов и специализированной организацией заключается договор на проведение торгов. При этом должник (собственник недвижимости) полностью исключается из документального оформления отношений, связанных с проведением торгов.

Согласно ФЗЗ "Об исполнительном производстве" на судебного пристава - исполнителя возлагается лишь обязанность по подготовке торгов. В силу пункта 2 статьи 62 ФЗ "Об исполнительном производстве" судебный пристав - исполнитель должен сделать заявку специализированной организации и указать минимальную начальную цену имущества, выставляемого на торги.

К заявке на проведение торгов, подаваемой судебным приставом - исполнителем, прилагаются:

1) копия исполнительного документа;

2) копия акта ареста имущества, составленного судебным приставом - исполнителем;

3) документы, характеризующие объект недвижимости;

4) копии документов, подтверждающих право пользования земельным участком или право собственности на него, в случае продажи отдельно стоящего здания.

Согласно пункту 4 статьи 62 ФЗ "Об исполнительном производстве" при продаже права долгосрочной аренды судебный пристав - исполнитель в дополнение к указанным выше документам прилагает:

1) копию договора аренды;

2) копию свидетельства о регистрации договора аренды;

3) копию документа, подтверждающего согласие арендодателя на обращение взыскания на право долгосрочной аренды, либо документа, из которого следует возможность передачи права долгосрочной аренды без согласия арендодателя, если право аренды было получено арендатором в результате торгов.

При продаже права на объект незавершенного строительства судебный пристав - исполнитель в дополнение к указанным выше документам прилагает:

1) копию решения об отводе земельного участка;

2) копию разрешения органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления на строительство.

На основании пункта 1 статьи 63 Федерального закона "Об исполнительном производстве" торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения специализированной организацией соответствующей заявки судебного пристава - исполнителя.

Если иное не предусмотрено законодательством, извещение о проведении торгов должно быть сделано не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно обязательно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе б оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Участники вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указываются в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Согласно пункту 5 статьи 448 лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения торгов протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. В соответствии с пунктом 4 статьи 447 ГК РФ выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

В соответствии со ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Как правило, при предъявлении исков о признании торгов недействительными истцы ссылаются на многочисленные основания и обстоятельства, законность которых исследуется судом в процессе рассмотрения дела. Наиболее чаще встречаются следующие обстоятельства: отсутствие публикации и извещения о торгах или нарушение сроков публикации извещения, незаконное признание первых торгов несостоявшимися и так далее.

Вынося решение о признании торгов недействительными, суд должен иметь в виду, что за последствием такого признания последует крайне выгодная должнику и крайне невыгодная покупателю реституция. Поэтому согласно Постановления Пленума ВАС РФ от 02.12.1993 № 32, под грубым нарушением правил конкурса или аукциона понимается необоснованное исключение из числа участников конкурса или аукциона лиц, а также нарушения порядка проведения торгов, которые могли привести к неправильному определению победителя.

Действующая судебная практика к числу существенных нарушений относит следующие нарушения:

1. проведение торгов недвижимости организацией, не являющейся специализированной;

2. неправильная и незаконная оценка (уценка) имущества.

Не является существенными нарушениями условий проведения торгов, не повлиявшие на правильное определение победителя, не нарушившие права взыскателя, должника и участников. К их числу суд относит следующие факты: незначительной просрочки внесения участниками торгов задатка и оплаты его на день проведения торгов, незначительной задержки времени открытия торгов, даты извещения о торгах более чем за 30 дней до их проведения.

Согласно ФЗ «Об исполнительном производстве» в случае если имущество не реализовано в двухмесячный срок, взыскателю предоставляется право оставить имущество за собой.

Итак, недвижимое имущество реализуется в двухмесячный срок с публичных торгов специализированной организацией по заявке судебного пристава.

Заключение

В настоящее время деятельность судебных приставов по исполнению судебных актов и актов других органов оценивается негативно. Это выражается в СМИ, в отношениях сторон исполнительного производства, где все время сталкиваешься с такими выражениями «судебные приставы пришли и забрали последнюю рубашку (варианты выселили из квартиры, со счета забрали всю наличность, ворвалась «милиция» и т.п.). Некоторые лица высказывают мнение, что деятельность судебных приставов мешает нормальной работе предприятий, предпринимателей.

Все эти суждения основаны на незрелом правовом сознании, атавизме издержек переходного периода в менталитете граждан. Об этом очень точно высказался профессор Г.В. Автаманчук: «Почти два столетия существует парадокс: «элитная» интеллигенция проповедует анархическое своеволие, нигилистическое отношение к закону, выступает за беспредел своего «я» и в то же время возмущается беспорядком в стране, запущенностью общественных проблем и т.д.»[[6]](#footnote-6)

Широким слоям общества следует понять и осмыслить, что работа человека, организации, предприятия, региона и страны должна осуществляться на основе закона.

Система принудительного исполнения – это важнейший и заключительный этап пути к восстановлению нарушенных прав и свобод при выполнении обязательств. Деятельность судебных приставов способствует усилению роли государства как гаранта правовых условий хозяйствования для всех субъектов.

Исполнительное производство является комплексным правовым образованием. На его правовое регулирование распространяются норма административного права, гражданского и гражданско-процессуального права, также арбитражного процесса. В связи с постоянно меняющимся законодательством Российской Федерации, нормы Федерального закона «Об исполнительном производстве» не в состоянии урегулировать все возникающие в процессе исполнительного производства вопросы. Это в значительной мере осложняет процесс исполнения, так как участникам исполнительного производства приходится опираться на большое количество различных нормативных актов. Как следствие, судебному приставу-исполнителю приходится в комплексе применять нормы ФЗ «Об исполнительном производстве», а также руководствоваться целым рядом иных нормативных актов.

Большое количество нормативных актов, регулирующих отношения в исполнительном производстве влечет за собой множество практических проблем в связи с обращением взыскания на имущество должника. Помимо недостаточной урегулированности данного вопроса в ФЗ «Об исполнительном производстве» сами судебные приставы-исполнители допускают различные нарушения, наиболее распространенными из которых являются: заочное наложение ареста на имущество; отсутствие контроля за сроками реализации имущества; при обнаружение имущества, принадлежащее должнику, арест не налагается и другие нарушения законности в исполнительных действиях.

Недостаточная квалифицированность судебных приставов-исполнителей подрывает доверие у населения, так как для граждан важным является наиболее быстрое и реальное исполнение вынесенных по делам решений. Для улучшения обстановки в области исполнительного производства необходимо совершенствовать структуру Службы судебных приставов, повышать профессиональный уровень работников службы, развивать и совершенствовать нормативно-правовую базу принудительного исполнения.

Библиография

Нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 // РГ. – 1993. - №237. – 25 дек.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: Часть первая, вторая, третья (по состоянию на 10 фев. 2005 г.) – М.: Юрайт-Издат, 2005
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 30.06.2003 № 86-ФЗ – Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2003
4. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (в ред. Федерального закона от 28.07.2004 № 80-ФЗ, от 02.11.2004 № 127-ФЗ) – М.: Омега-Л, 2005
5. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (с изм. и доп. от 15.11.1997 г., 27.06.1998 г., 2.01.2000 г., 22.08.2004, 28.12.2004 г.)
6. Федеральный закон «О судебных приставах» от 21 июля 1997 № 118-ФЗ (в ред. от 07.11.2000 г.)
7. Федеральный закон «Об исполнительном производстве» от 21 июля 1997 г. №119-ФЗ (в ред. от 27.12.2005)
8. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102
9. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 № 122-ФЗ
10. Федеральный закон «О сельскохозяйственной кооперации» от 08.12.1995 № 193-ФЗ // Собрание законодательства РФ от 11.12.1995 №150
11. Федеральный закон «О свободе совести и о религиозных объединениях» от 26 сентября 1997 г. № 125-ФЗ
12. Гражданский процессуальный кодекс РСФСР от 11.06.1964 (утратил силу)
13. Определение Конституционного Суда РФ от 20 октября 2005 № 382-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Каширина Бориса Александровича на нарушение его конституционных прав»
14. Постановление Пленума ВАС РФ от 09.12.2002 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие арбитражного процессуального кодекса Российской федерации». // Вестник ВАС РФ, 2003 - №2
15. Письмо Президиума ВАС РФ от 14.07.1999 №45 «Об обращении взыскания на имущество учреждения
16. Информационное письмо ВАС РФ от 21.06.2004 № 77 Обзор практики рассмотрения дел, связанных с исполнением судебными приставами-исполнителями судебных актов арбитражных судов
17. Информационное письмо Главного управления Министерства юстиции Российского Федерации Орловской области от 22 декабря 2000 г. № 199 «Обращение взыскания на имущество, находящееся в залоге» // Бюллетень ГУ МЮ РФ. – Орлов, 2000. - № 12
18. Информационное письмо Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Пермской области «Обзор по результатам обобщения практики расследования и судебного рассмотрения уголовных дел о преступлениях, предусмотренных ст. 312 Уголовного кодекса Российской Федерации (незаконные действия с имуществом, подвергнутым описи и аресту)» от 13.05.2005 № 08-13
19. Информационное письмо Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Пермской области о практике рассмотрения судами споров по обращению взыскания судебными приставами-исполнителями на имущество, находящееся в общей собственности // Бюллетень ГУ ФССП по Пермской области, 2005. - № 5
20. Информационное письмо Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Пермской области по исковым заявлениям о признании торгов недействительными и применения последствий недействительности сделки // Бюллетень ГУ ФССП по Пермской области 2005. - № 7

Научная литература

1. Абова Т.Е., Кабанкин А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. – М.: Юрайт-Издат, 2004
2. Белоусов Л.В. Комментарий к информационному письму Президиума ВАС РФ от 21.06.2004 № 77 // Арбитражная практика, 2004 - №8
3. Белоусов Л.В. О единообразии в применении пункта 3 статьи 59 Федерального закона «Об исполнительном производстве» и соответствии этой статье пункта 4 статьи 47 Налогового кодекса Российской Федерации // Вестник ВАС, 2004 – №2
4. Белоусов Л.В. Следует ли возвращаться у пройденному? (о месте исполнительного производства в связи с интерпретацией толкования Европейским судом по правам человека п. 1 ст. 6 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод) //Арбитражная практика, 2004. - № 03 (36)
5. Беляков А.М. Исполнительное производство и критерии оценки его эффективности // Юстиция, 2006. - №1
6. Боннер А.Т. Исполнительное производство: отрасль российского права или стадия гражданского процесса? // Законодательство, 2004. - №8
7. Великомыслов Ю.Я. Гражданско-правовой режим недвижимости. Ипотека недвижимого имущества. Жилые помещения как объекты сделок. // Allpravo.Ru – 2005
8. Викут М.А., Зайцев И.М. Гражданский процесс России. – М.: 1999
9. Гладышев С.И. Новые положения в законодательства об исполнительном производстве // Журнал российского права, 1998 - №8
10. Горбачев Е.В. Исполнительное производство на Руси. // Бюллетень ГУ МЮ РФ, 2004. - № 8(54)
11. Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». - М.: «Юристъ», 2003
12. Деготь Б.Е. Арест денежных средств, принадлежащих должнику и находящихся на расчетных счетах. // Практика исполнительного производства, 2005. - №5
13. Закарлюка А.В., Ярков В.В. К проекту изменений в федеральные законы «О судебных приставах» и «Об исполнительном производстве» // Арбитражный и гражданский процесс, 2001 - №2
14. Ивлиев Г.П. Комментарий к Гражданскому процессуальному кодексу Российской Федерации. – М.: Юрайт-Издат, 2002
15. Исаенкова О.В. Проблемы исполнительного права в гражданской юрисдикции. – Саратов, 2002
16. Калганова Л.В. Механизмы воздействия деятельности судебных приставов на экономические процессы в условиях рынка // Бюллетень ФССП России, 2005. - № 4
17. Коган Э.Э. Судебные приставы и взыскание денежных средств и имущества должника // Адвокат, 2001. - №11
18. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. – М.: Редакция журнала «Хозяйство и право», Фирма «СПАРК», 1995
19. Красов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. – М.: Юристъ, 2002
20. Методические рекомендации о порядке действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество // Бюллетень ГУ ФССП России, 2006. - №1
21. Морозова И.Б. Взыскатель и должник в исполнительном производстве // Законодательство, 2003. - № 6.
22. Морозова И.Б. Ответственности в исполнительном производстве // Законодательство, 2004. - № 9.
23. Настольная книга судебного пристава: справочно-методическое пособие /отв. ред. проф. В.В. Ярков. – М.: Издательство БЕК, 2000
24. Научно-практический комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «Об исполнительном производстве» Под. ред. Шерстюк В.М., Юков М.К. – ОАО «Издательский дом «Городец», 2004
25. Попова О.В. Отдельные аспекты становления института судебных приставов в России // Юстиция, 2006. - №1
26. Проблемы исполнительного производства // Бюллетень ФССП России, 2005. - №4
27. Скловский К.И. Некоторые проблемы оспаривания в суде реализации имущества на торгах // Вестник ВАС РФ, 2001- №9
28. Суханов Е.А. Гражданское право. Т. 2. – М.: Волтерс Клувер, 2004
29. Тимофеев Д. Сроки по закону об исполнительном производстве нереальны //Российская юстиция, 2000. - №12
30. Улетова Г.Д. Источники исполнительного права Российской Федерации // Законодательство, 2003. - № 5
31. Чиннова М.В. Может ли быть цена арестованного имущества рыночной? // Практика исполнительного производства, 2005. - №5
32. Чуча С. Исполнительное производство в ходе процедуры банкротства // Российская юстиция, 2001. - №12
33. Шерстюк В.М. О применении норм Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации // Законодательство, 2004. - №10
34. Шичанин А.В., Гривков О.Д. Проблема неисполнения должником судебных решений заложена в самой системе исполнительного производства// Адвокат, 1999. - №9
35. Юков М.К., Шерстюк В.М. Комментарий к Федеральному закону «Об исполнительном производстве». – М.: Статут, Городец, 1998
36. Ярков В.В. Особенности обращения взыскания на недвижимое имущество в исполнительном производстве // Журнал "Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование", 2000. № 2-3 (3-4)

# Приложение

1. Постановление о возбуждении исполнительного производства
2. Акт описи и ареста
3. Постановление об аресте недвижимого имущества
4. Постановление о назначении специалиста
5. Акт об изъятии арестованного имущества
6. Акт о передачи арестованного имущества на реализацию

1. Проблемы исполнительного производства // Бюллетень ФССП России № 4, 2005 – с. 32 [↑](#footnote-ref-1)
2. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 21.06.2004 № 77 «Обзор практики рассмотрения дел, связанных с исполнением судебными приставами-исполнителями судебных актов арбитражных судов [↑](#footnote-ref-2)
3. Информационное письмо Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Пермской области «Обзор по результатам обобщения практики расследования и судебного рассмотрения уголовных дел о преступлениях, предусмотренных ст. 312 Уголовного кодекса Российской Федерации (незаконные действия с имуществом, подвергнутым описи и аресту)» от 13.05.2005 № 08-13, стр. 7 [↑](#footnote-ref-3)
4. Информационное письмо Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Пермской области «Обзор по результатам обобщения практики расследования и судебного рассмотрения уголовных дел о преступлениях, предусмотренных ст. 312 Уголовного кодекса Российской Федерации (незаконные действия с имуществом, подвергнутым описи и аресту)» от 13.05.2005 № 08-13, стр. 7 [↑](#footnote-ref-4)
5. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. – М.: Редакция журнала «Хозяйство и право», Фирма «СПАРК», 1995.- с. 256 [↑](#footnote-ref-5)
6. Калганова Л.А. Механизмы воздействия деятельности судебных приставов на экономические процессы в условиях рынка // Бюллетень ФССП России № 4/05 – с.74 [↑](#footnote-ref-6)