**Обращение взыскания на заложенное имущество**

**Введение**

Действующее законодательство Российской Федерации о залоге состоит из законов и иных нормативных актов, наиболее важными из которых являются глава 23 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ); Закон Российской Федерации от 29 мая 1992 г. "О залоге"; Федеральный закон от 16 июля 1998 г. "Об ипотеке (залоге недвижимости)"; Гражданский процессуальный кодекс РСФСР (далее ГПК РСФСР); Федеральный закон "Об исполнительном производстве".

Залог является одним из основных способов обеспечения обязательств и представляет собой договор между должником (залогодателем) и кредитором (залогодержателем), в силу которого залогодатель передает залогодержателю определенное имущество, за счет которого последний может удовлетворить свои требования в случае неисполнения обязательств.

Необходимым требованием к залогодателю является наличие права собственности или права хозяйственного ведения на закладываемое имущество.

Залогодателем может быть как юридическое лицо, так и гражданин. Не может быть залогодателем юридическое лицо, обладающее правом оперативного управления, т.е. финансируемое собственником.

**Предмет залога**

В качестве предмета залога может выступать любое имущество, которое находится в гражданском обороте, может быть продано или отчуждено иным образом. В соответствии с Законом Российской Федерации "О залоге" различается правовой режим залога отдельных видов имущества:

а) залог недвижимости (ипотека);

б) залог транспортных средств;

в) залог товаров в обороте;

г) залог ценных бумаг;

д) залог наличных и будущих имущественных прав;

е) залог денежных средств, в том числе валюты.

Не могут быть предметом залога вещи, изъятые из оборота, не подлежащие отчуждению, например, имущество, на которое не может быть обращено взыскание, а также имущественные права имеющие личностный характер.

Так, в качестве залога не могут выступать документы, удостоверяющие личность.

Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации "О залоге" предусматривают два вида залога: залог с оставлением имущества у залогодателя и залог с передачей имущества залогодержателю - заклад. Предметом заклада не может быть недвижимость и товары в обороте.

Залог ценных бумаг производится путем заклада либо передачи этих ценных бумаг в депозит или на хранение нотариальной конторе. У залогодателя всегда остаются следующие виды имущества:

а) предприятия (ст.132 ГК РФ) как объект, представляющий собой имущественный комплекс;

б) отдельные здания и сооружения, жилые и нежилые помещения, в отношении которых состоялась приватизация; при отсутствии акта приватизации предметом залога могут быть только права найма или аренды помещения, здания, сооружения;

в) земельный участок, который может передаваться в залог, как по договору залога совместно со зданием, так и отдельно;

г) транспортные средства и космические объекты, залог которых осуществляется в соответствии с международными конвенциями.

**Оформление залога**

Правовым оформлением залога является договор. Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает две формы договора о залоге: простую письменную и нотариальную. Обязательным элементом формы договора в соответствии со ст.164 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, является его государственная регистрация, без которой договор, подлежащий регистрации, является недействительным.

Государственную регистрацию, по общему правилу, осуществляют органы, регистрирующие права на закладываемое имущество. Так, залог автомобильных средств регистрируют территориальные органы УГИБДД, залог зданий и сооружений - соответствующие центры по регистрации прав на недвижимое имущество, залог квартир - территориальные органы управления муниципальным жильем. Залог предприятий и их структурных единиц регистрируют органы, осуществляющие государственную регистрацию предприятий.

Залог считается зарегистрированным с момента внесения сведений об этом в соответствующий реестр и присвоения соответствующего номера.

Право на залог возникает с момента заключения договора. Специальная норма установлена для заклада, поскольку в этом случае договор о залоге считается реальным, и право на залог возникает с момента передачи вещи.

Право залога означает, что у залогодержателя появляется либо право владения имуществом, когда речь идет о закладе, либо право контроля за состоянием и порядком использования имущества.

Особенности обращения взыскания на заложенное имущество в порядке принудительного исполнения

**1. Условия обращения взыскания на заложенное имущество**

В соответствии с Федеральным законом "Об исполнительном производстве" судебными приставами-исполнителями может быть обращено взыскание на имущество должника, в том числе находящееся в залоге. Так, в соответствии с ч.1 ст.49 Федерального закона "Об исполнительном производстве" на заложенное имущество может быть обращено взыскание при недостаточности у должника иного имущества для полного удовлетворения предъявленных ему требований, не обеспеченных залогом, с соблюдением установленных гражданским законодательством прав залогодержателя, а также правил, предусмотренных главой 5 Федерального закона "Об исполнительном производстве", которой определены особенности обращения взыскания на имущество должника-организации.

В соответствии со ст.46, 58 Федерального закона взыскание на имущество должника обращается только в случае отсутствия у него денежных средств. Таким образом, при принятии решения о наложении ареста либо обращения взыскания на заложенное имущество судебный пристав-исполнитель обязан проверить факт отсутствия денежных средств, принадлежащих должнику.

Вторым, не менее важным условием, является проверка судебным приставом-исполнителем иного имущества должника, не находящегося в залоге, и только при наличии документально подтвержденных доказательств отсутствия денежных средств и иного имущества судебный пристав-исполнитель вправе принять решение об обращении взыскания на заложенное имущество.

Третьим условием является проверка правоустанавливающих документов отношений залога. Действия судебного пристава должны включать в себя как истребование самих договоров залога, так и проверку их государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Отсутствие государственной регистрации для отдельных видов имущества влечет за собой недействительность договора о залоге.

Хотелось бы обратить внимание, что порядок обращения взыскания на заложенное имущество регулируется особо. Это связано с необходимостью обеспечения прав как стороны исполнительного производства, так и залогодержателя, вступившего в отношение с должником вне рамок исполнительного производства.

В соответствии со ст.349 ГК РФ требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда. Поэтому, если залогодержатель выступает одной из сторон исполнительного производства, в качестве исполнительного документа, на основании которого может производиться взыскание в отношении заложенного имущества, выступает исполнительный лист, выданный судом общей юрисдикции либо арбитражным судом.

Обращение взыскания на предмет залога по требованию взыскателя, не являющегося залогодержателем

В законодательстве прямо не урегулирован вопрос, связанный с возможностью обращения взыскания на предмет залога по требованию взыскателей, не являющихся залогодержателями.

В Гражданском кодексе Российской Федерации и Федеральном законе "Об ипотеке (залоге недвижимости)" подробно регламентирован порядок исполнения требований взыскателей, являющихся одновременно залогодержателями. Между тем нередки случаи, когда обеспеченные залогом обязательства относятся, например, к 5-й очереди, а к должнику предъявляются требования взыскателей, относящиеся к предшествующей очереди, например, по взысканию заработной платы, налоговым платежам и платежам в государственные внебюджетные фонды.

В этом случае, если у должника нет другого имущества или его недостаточно для полного погашения требований предшествующей очереди, кроме как находящегося под залогом с целью обеспечения взыскания 5-й очереди, по смыслу ч.1 ст.49 Федерального закона "Об исполнительном производстве" возможно обращение взыскания и на заложенное имущество.

Порядок обращения взыскания на заложенное имущество различается в зависимости от нахождения предмета залога у залогодателя либо третьих лиц.

В первом случае судебный пристав-исполнитель вправе самостоятельно совершать все процессуальные действия, связанные с обращением взыскания на заложенное имущество, в случае же нахождения заложенного имущества у залогодержателя, не являющегося стороной исполнительного производства, либо третьих лиц обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в порядке, предусмотренном ст.48 Федерального закона "Об исполнительном производстве", т.е. только по определению суда.

В соответствии с п.5 ст.9 Федерального закона "Об исполнительном производстве" в целях обеспечения исполнения исполнительных документов судебный пристав-исполнитель вправе по заявлению взыскателя произвести опись имущества, принадлежащего должнику, и наложить на него арест одновременно с вынесением постановления о возбуждении исполнительного производства.

Таким образом, при получении указанного заявления взыскателя о наложении ареста на заложенное имущество должника судебный пристав-исполнитель вправе наложить на него арест, даже если оно находится у третьих лиц.

По истечении срока, установленного для добровольного исполнения, в соответствии с положениями закона, судебный пристав-исполнитель обязан проверить наличие иного имущества должника и лишь при его недостаточности обратиться в суд с заявлением об обращении взыскания на арестованное, в порядке обеспечения исполнения исполнительного документа заложенное имущество должника, находящееся у третьих лиц.

В данной ситуации необходимо различать понятия ареста имущества должника и обращения взыскания на имущество должника.

Понятие ареста имущества должника содержится и раскрывается в двух нормативных актах - ГПК РСФСР и Федеральном законе "Об исполнительном производстве".

Статья 370 ГПК РСФСР, сохраняющая свое действие, определяет арест как опись имущества и объявление запрета распоряжаться им.

Развивает и конкретизирует данную норму ст.51 Федерального закона "Об исполнительном производстве", которая определяет арест имущества должника как опись имущества, объявление запрета распоряжаться им, а при необходимости ограничение права пользования имуществом, его изъятия или передачу 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 распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Согласно ст.51 Федерального закона "Об исполнительном производстве" арест применяется:

- для обеспечения сохранности имущества должника, которое подлежит последующей передаче взыскателю или для дальнейшей реализации;

- при исполнении определений судов о наложении ареста на имущество, принадлежащее должнику и находящееся у него или иных лиц.

Статьей 12 Федерального закона "О судебных приставах" наложение ареста на имущество должника отнесено к исключительной компетенции судебных приставов-исполнителей.

Понятие обращения взыскания на имущество должника определено ст.46 Федерального закона "Об исполнительном производстве" и представляет собой совокупность ареста (описи имущества), его изъятия и принудительной реализации. Таким образом, только при совокупности и последовательности вышеперечисленных действий судебного пристава-исполнителя можно говорить об обращении взыскания на имущество должника.

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

Возникает вопрос о порядке удовлетворения требований кредиторов предшествующих очередей, так как взыскатель-залогодержатель для удовлетворения своих требований получает не денежные средства, а непосредственно имущество. Таким образом, вряд ли такого залогодержателя можно обязать уплатить другим кредиторам должника денежные средства.

Поскольку в п.2 ст.49 Федерального закона "Об исполнительном производстве" речь идет об удовлетворении требований из стоимости заложенного имущества, то здесь возможны два варианта юридических действий.

Во-первых, залогодержатель вправе с целью удовлетворения требований кредиторов, имеющих преимущество перед его требованиями, выплатить им денежные средства в размере их требований, но не свыше стоимости имущества, по которой оно было передано в собственность залогодержателя.

Во-вторых, при отсутствии возможности у залогодержателя выплатить стоимость данного имущества другим кредиторам должны быть проведены новые торги в соответствии с ранее изложенным порядком принудительной реализации заложенного имущества. В этом случае все расходы по проведению торгов следует возмещать из той денежной суммы, которая будет выручена после проведения торгов.

**Способы реализации заложенного имущества**

Следует отметить существенное различие по реализации заложенного недвижимого имущества в случаях, когда стороны исполнительного производства представляют собой разные категории взыскателей.

В первом случае стороной исполнительного производства является сам залогодержатель, удовлетворяющий свои требования за счет реализации арестованного имущества по решению суда. В этом случае необходимо обратить внимание на следующие существенные моменты при реализации такого имущества.

Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со ст.349 ГК РФ обращено взыскание, производится путем продажи его с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если законом не установлен иной порядок.

Начальная продажная цена заложенного имущества определяется решением суда.

При исполнении таких судебных решений судебный пристав-исполнитель не вправе назначать специалиста по оценке заложенного имущества, передаваемого на реализацию.

В качестве примера можно привести ряд положений из Обзора практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм ГК РФ о залоге, направленного Информационным письмом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 января 1998 г. N 26.

Из положений Обзора следует, что нарушение обязанности суда по определению начальной продажной цены реализуемого заложенного имущества является основанием для отмены судебного акта. Поэтому в подобных случаях, судебному приставу-исполнителю необходимо ставить перед соответствующим судом вопрос о разъяснении такого судебного акта с целью конкретного определения начальной продажной цены либо о принесении протеста в порядке надзора.

В Федеральном законе "Об ипотеке (залоге недвижимости)" подробно раскрыты способы реализации заложенного имущества. Согласно ст.56 указанного Закона имущество, заложенное по договору об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку указанным Законом не установлены иные правила. Однако в настоящее время процессуальное законодательство (ГПК и АПК) такого порядка не содержит. Поэтому практическое значение имеет порядок проведения публичных торгов, установленный в ГК РФ (ст. 447-449).

Порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами ст. 447-449 ГК РФ и ст.57 - 61 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Порядок проведения публичных торгов заключается в соответствии со ст.57 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в том, что торги организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные п.5 ст.448 ГК РФ.

В целом ряде случаев публичные торги могут быть объявлены несостоявшимися:

1) на публичные торги явилось менее двух покупателей;

2) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;

3) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств. В течение десяти дней после объявления торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества.

К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Российской Федерации о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается.

Если указанное соглашение о приобретении имущества залогодержателем не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных торгах, если они вызваны ранее указанными причинами, снижается на 15 процентов.

В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися по причинам, указанным в п.1 ст.58 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

Данные положения применяются при исполнении судебного решения об обращении взыскания на заложенное имущество, по которому взыскателем выступает залогодержатель.

Распределение суммы, вырученной от реализации заложенного недвижимого имущества, регулируется ст.61 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и положениями ст.78 Федерального закона "Об исполнительном производстве".

Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией (исполнительские расходы), распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодержателем. Распределение проводится судебным приставом-исполнителем в порядке, предусмотренном ст.78 Федерального закона "Об исполнительном производстве".

Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателю.

**Порядок передачи права собственности на недвижимое имущество**

В ч.4 ст.54 Федерального закона "Об исполнительном производстве" закреплено правило о том, что, если имущество не будет реализовано в двухмесячный срок, взыскателю предоставляется право оставить имущество за собой. Однако законом не определен порядок юридического оформления таких действий.

Практика показывает, что наиболее приемлемый способ - это вынесение судебным приставом-исполнителем соответствующего постановления о передаче имущества взыскателю (Приложение N 1) и составление акта приема-передачи имущества (Приложение N 2). Такой акт будет являться правоустанавливающим документом и должен содержать в себе все данные, которые применительно к гражданскому обороту необходимы для совершения сделок с недвижимым имуществом.

Согласно ч.2 ст.237 ГК РФ право собственности на имущество, на которое обращено взыскание по обязательствам собственника, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество. Поэтому в данном случае также необходимо соблюдение правил о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, установленных законодательством для фиксации момента перехода права собственности от одного лица к другому.

**Список литературы**