

Негосударственное образовательное учреждение высшего
профессионального образования «Университет управления «ТИСБИ»

На правах рукописи

Гайфутдинова Розалия Закиевна

**ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В
ИСПОЛНИТЕЛЬНОМ ПРОИЗВОДСТВЕ**

12.00.15 – гражданский процесс; арбитражный процесс

Диссертация

на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

Научный руководитель:
доктор юридических наук,
профессор Д.Х. Валеев

Казань – 2015

СОДЕРЖАНИЕ	Стр.
ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА I. Недвижимое имущество как объект взыскания в исполнительном производстве	
§1. Недвижимость как объект гражданских прав и взыскания.....	13
§2. Виды недвижимого имущества и прав на него.....	29
ГЛАВА II. Общие правила исполнительного производства при обращении взыскания на недвижимое имущество	
§1. Исполнительные документы, виды.....	60
§2. Особенности наложения ареста на недвижимое имущество должника.....	77
§3. Особенности оценки недвижимого имущества должника.....	95
§4. Особенности реализации недвижимого имущества должника.....	107
ГЛАВА III. Особенности обращения взыскания на недвижимое имущество в исполнительном производстве	
§1. Особенности обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество.....	119
§2. Особенности обращения взыскания на жилые помещения.....	142
§3. Особенности обращения взыскания на земельные участки.....	148
§4. Особенности обращения взыскания на морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.....	155
§5. Особенности обращения взыскания на иные объекты недвижимого имущества: обремененные рентой, объекты незавершенного строительства, объекты права общей собственности, имущество, находящееся у третьих лиц.....	168
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	175
СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, МАТЕРИАЛОВ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ И СПЕЦИАЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	183

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы настоящего исследования раскрывается в нескольких аспектах: экономическом, нормотворческом и правоприменительном.

Экономический аспект актуальности любого исследования, касающегося недвижимого имущества, в том числе темы настоящего исследования, определяется тем, что недвижимое имущество, как известно, является одним из фундаментальных объектов гражданского оборота, одним из основных видов имущества организаций и, пожалуй, основным, наиболее ценным и значимым видом имущества для физических лиц. Так, стоимость имущества, переданного на реализацию в 2013 году в Республике Татарстан, составила 1,5 млрд. рублей, из которого реализована половина¹. Большую часть данного имущества составляла недвижимость, находившаяся в залоге. И, действительно, исследовав данные Банка России, можно увидеть, что количество ипотечных кредитов неуклонно растет². Экономическая значимость недвижимого имущества и его роль в экономике государства в целом и его граждан, в частности, не нуждаются в дополнительном обосновании.

Нормотворческий аспект актуальности темы настоящего исследования обусловлен тем, что обращение взыскания на недвижимое имущество требует эффективного взаимодействия и своевременной взаимной актуализации норм многих отраслей права: гражданского права, вещного права, обязательственного права, гражданского процесса и арбитражного процесса, административного права, внутриведомственных норм и, собственно, исполнительного производства. При этом каждая из вышеназванных отраслей недавно претерпела или будет претерпевать в

¹ Данные Официального портала Республики Татарстан // URL: <http://pristav.tatarstan.ru/rus/index.htm/news/259229.htm> (дата обращения: 13.08.2014).

² Сведения о жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях // Официальный сайт Банка России URL: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357 (дата обращения: 13.08.2014).

ближайшем будущем значительные реформы. При этом нельзя сказать, что реформы в различных отраслях права проводятся достаточно синхронно. Особенности гражданско-правового статуса недвижимого имущества определяют особый его процессуально-правовой статус в рамках исполнительного производства. Среди наиболее актуальных изменений в гражданском праве применительно к теме настоящей работы можно отметить:

- новые положения о залоге, вступившие в силу в июле 2014 года³;
- изменение положений Гражданского кодекса Российской Федерации об объектах гражданских прав в октябре 2013 года⁴.

Также нельзя не упомянуть и обсуждаемое объединение гражданского и арбитражного процессуального законодательства, что затронет и исполнительное производство. Еще одним трендом современного общества, как известно, является переход на электронный документооборот и оптимизация процедур за счет внедрения информационных технологий, что не обошло и исполнительное производство. Одним из последних изменений является определение процедуры доступа к информации о деятельности ФССП России, выдача исполнительных листов в электронном виде⁵.

Правоприменительный аспект актуальности данной работы обусловлен тем, что недвижимое имущество является одним из наиболее распространенных объектов обращения взыскания в исполнительном производстве. При этом постоянно меняющиеся экономические отношения по поводу недвижимого имущества, их материально-правовое регулирование, а также по-прежнему сохраняющиеся недостатки процессуально-правового регулирования порождают множество проблем в

³ О внесении изменений в части первую, вторую и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 12.03.2014 г. № 35-ФЗ // Российская газета. 14.03.2014 г. № 59.

⁴ О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: федер. закон от 02.07.2013 г. № 142-ФЗ // Российская газета. 2013. 5 июля.

⁵ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 08.03.2015 г. № 41-ФЗ // Российская газета. 2015. 13 марта. № 52.

правоприменительной деятельности судебных приставов-исполнителей и судов. Большое количество судебной практики и активное обсуждение как в научной литературе, так и на профессиональных форумах наглядно демонстрируют множество сложностей в данной сфере и наличие пробелов в законодательстве.

Доктринальный аспект актуальности темы настоящего исследования обусловлен недостаточной исследованностью вопросов обращения взыскания на недвижимое имущество в исполнительном производстве в комплексе, а также многих частных вопросов.

Степень разработанности темы исследования. Следует отметить, что на сегодняшний день крупные исследования, специально посвященные обращению взыскания на недвижимое имущество в исполнительном производстве, отсутствуют.

Среди диссертационных исследований, частично затрагивающих именно процессуальные вопросы обращения взыскания на недвижимое имущество, можно выделить следующие:

- М.Н. Глуховой «Юрисдикционные акты и особенности исполнительного производства по делам, возникающим из жилищных правоотношений»;
- А.В. Матюшина «Правовое регулирование обращения взыскания на имущество налогоплательщиков. Теория и практика» по специальности 12.00.14, 2009 года;
- В.А. Мочаловой «Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество» по специальности 12.00.03, 2012 года;
- А.Н. Спиркиной «Обращение взыскания на имущество по обязательствам как основание прекращения права собственности» по специальности 12.00.03, 2003 года.

Как видно из названий, а также и из содержания данных работ, они

охватывают лишь отдельные вопросы обращения взыскания на недвижимое имущество, при этом сами по себе относятся к иным специальностям. Имеется также большое количество работ по гражданско-правовым аспектам правового регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом. Из последних и комплексных диссертационных исследований особо следует выделить диссертацию на соискание ученой степени доктора юридических наук В.А. Петрушкина «Системный анализ гражданско-правовой модели оборота недвижимости: проблемы теории и практики».

Некоторые работы частично уже устарели, поскольку в последние два года было достаточно много изменений в законодательстве по исследуемой теме.

Целью исследования является выявление особенностей обращения взыскания на недвижимое имущество в исполнительном производстве, исходя из гражданско-правового статуса данного объекта, дефектов законодательства, регулирующего данные вопросы, и обоснование необходимости особого применения принципов исполнительного производства применительно к недвижимому имуществу.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **основные задачи**:

- раскрыть особенности и виды недвижимого имущества как объекта гражданских прав, имеющих значение для обращения взыскания на него;
- выявить концептуальные особенности применения мер принудительного исполнения при обращении взыскания на недвижимое имущество;
- выявить особенности обращения взыскания на отдельные виды недвижимого имущества;
- сформулировать новые или уточнить имеющиеся принципы исполнительного производства применительно к обращению взыскания

на недвижимое имущество и выработать пути совершенствования законодательства Российской Федерации, регулирующего процедуру обращения взыскания на недвижимое имущество.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся при обращении взыскания на объекты недвижимого имущества в ходе исполнительного производства.

Предметом исследования выступают нормы гражданского, гражданского процессуального, арбитражного процессуального и исполнительного права России, регламентирующие специфику исполнительного производства, в рамках которого осуществляется обращение взыскания на недвижимое имущество; научные взгляды, достижения, научно-теоретические положения по исследуемой проблематике; правоприменительная практика судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

Теоретическую основу диссертационного исследования составили труды ученых-специалистов:

- в области гражданского процесса и исполнительного производства: Аксёнов И.А., Артемьева Ю.А., Али-Заде З.М., Аутдехааг Й., Балашов А.Н., Балашова И.Н., Борисов А.Н., Валеев Д.Х., Ветров В., Вставская И.М., Губин П.Е., Гуреев В.А., Гушин В.В., Закарлюка А.В., Зипунникова Ю.Н., Исаенкова О.В., Киргизова Т.Н., Куликова М.А., Мочалова В.А., Намятов А.С., Павин Д.В., Парфенчиков А.О., Решетникова И.В., Савченко С.А., Сергеева С.Л. Смирных А.Г., Сперанский А., Федоров А.В., Шкляр И.Л., Шарон А.А., Шалавин С.Г.;
- в области гражданского права: Абрамова Е.Н., Аликумова Г.Ю., Андреев Ю.Н., Белов В.А., Брагинский М.И., Витрянский В.В., Гамбаров Ю.С., Гришаев С.П., Даниленко С.А., Диаковская Н.В., Дозорцев В.А., Дормидонтов Г.Ф., Ем В.С., Емелькина И.А., Захарова А.Е., Зенин И.А., Ильченко А.Л., Калинин С.Ю., Качур Н.Ф., Козлова

Н.В., Козырь О.М., Крашенинников П.В., Лысенко А.Н., Медведев Ю.М., Насонов А.М., Новоселова Л.А., Пенцов Д.А., Петрушкин В.А., Романов О.Е., Скловский К.И., Степанов С.А., Суханов Е.А., Ушаков А.А., Чеканов Д.В., Чубаров В.В., Чубуков Г.В., Шершеневич Г.Ф., Щенникова Л.В.

Методологическую основу диссертационного исследования составили диалектико-материалистический метод познания правовой действительности, наряду с которым были также использованы общенаучные методы - анализ и синтез, логический и частно-научные методы - системно-структурный, моделирования, формально-юридический, сравнительно-правовой.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что впервые в науке гражданского процесса и исполнительного производства было проведено системное исследование процессуально-правовых особенностей обращения взыскания на недвижимое имущество в рамках исполнительного производства и выработана система специальных принципов и средств, заключающаяся в особом применении принципов исполнительного производства при обращении взыскания на недвижимое имущество, учитывающего ключевые особенности гражданско-правового статуса недвижимого имущества.

Новизна исследования заключается также в нижеследующих **основных положениях, выносимых на защиту:**

1. Обосновывается необходимость особого применения принципов исполнительного производства при обращении взыскания на недвижимое имущество, учитывающего ключевые особенности гражданско-правового статуса недвижимого имущества.

2. Ввиду того, что, как правило, недвижимое имущество является наиболее значимым объектом гражданских прав, предлагается установить следующие критерии соотносимости мер принудительного исполнения и размера взыскиваемой суммы, а именно:

- рыночная стоимость недвижимого имущества;
- вид и назначение недвижимого имущества.

3. Доказана необходимость применения единообразного подхода к вопросу хранения арестованного недвижимого имущества, где ключевым средством является именно договор охраны.

4. Ввиду того, что в отношении недвижимого имущества невозможно применение иных обеспечительных мер, кроме тех, что составляют содержание ареста, предлагается на законодательном уровне прямо закрепить положение, запрещающее применение иных мер обеспечительного характера в отношении недвижимого имущества вне рамок ареста.

5. Предлагается новый универсальный подход определения стоимости реализуемого имущества в общем и недвижимого имущества, в частности, как ликвидационной, под которой применительно к исполнительному производству предлагается понимать вероятную цену имущества, по которой оно может быть продано в результате вынужденной продажи в ограниченные сроки в рамках исполнительного производства. Такой подход может быть реализован и в отношении иных объектов взыскания помимо недвижимого имущества, что будет являться дополнительным стимулом для должника для добровольного исполнения и ускорять производство.

6. Выявлены пробелы в нормативном регулировании организации и проведения торгов по реализации недвижимого имущества. Поэтому предлагается:

- ввести специальную главу в закон об исполнительном производстве, подробно регулиующую порядок проведения торгов в рамках исполнительного производства;
- полностью перейти на электронную форму публикации извещений о проведении всех торгов и на электронную форму торгов как единственную форму реализации недвижимого имущества.

7. Обосновывается необходимость определения начальной цены на

недвижимое имущество, подлежащее реализации, исключительно по постановлению судебного пристава-исполнителя, в том числе на землю, поскольку определение начальной цены судом увеличивает сроки исполнительного производства, приводит к необоснованному затягиванию.

8. Предлагается новая формулировка принципа неприкосновенности единственного жилья (ст. 446 ГПК РФ): взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на жилое помещение, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, и его площадь не превышает минимальных норм предоставления жилого помещения по социальному найму, и его рыночная стоимость не превышает стоимость жилья экономического класса.

9. Ввиду перспективности космической отрасли, недостаточности норм международного права и национально-правового характера исполнительного производства обосновывается необходимость разработки и принятия специальных законодательных норм обращения взыскания на космические объекты.

10. Обоснована целесообразность закрепления подхода, согласно которому требование о выделе доли в общем имуществе супругов при обращении на него взыскания в рамках исполнительного производства может быть подано в суд именно судебным приставом-исполнителем.

Теоретическая значимость диссертационного исследования обусловлена актуальностью избранной проблематики и новизной анализируемых вопросов и выражается в формировании научного подхода к вопросам исполнительного производства, в рамках которого осуществляется обращение взыскания на недвижимое имущество. Положения диссертации могут найти применение в ходе проведения дальнейших научных исследований в области совершенствования механизма исполнительного

производства в рассматриваемой сфере.

Практическая значимость результатов настоящего исследования заключается в возможности их использования:

- законодательными органами как основы для совершенствования законодательства Российской Федерации об исполнительном производстве;
- в преподавании предметов по гражданскому процессу и исполнительному производству;
- в практической деятельности субъектов гражданских и гражданско-процессуальных правоотношений;
- в правоприменительной деятельности.

Апробация результатов исследования:

Диссертационная работа была выполнена, обсуждена и одобрена на кафедре гражданского права юридического факультета негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Университет управления «ТИСБИ».

Полученные в ходе настоящего исследования выводы были опубликованы в научных изданиях в 6 статьях общим объемом 2,25 печатного листа (в том числе авторских – 2,25 п.л.), а также были обсуждены на научных конференциях, в том числе:

- II Международной научной конференции «Актуальные вопросы юридических наук» (г. Челябинск, февраль 2015 г.);
- Итоговой научной конференции 2014 года Набережночелнинского института (филиала) Казанского (Приволжского) Федерального Университета;
- Общероссийской научно-практической конференции «Юриспруденция в современном мире: проблемы и перспективы» 15 января 2015 года в г. Тамбов.

Основные научные публикации по теме диссертационного

исследования:

1. Гайфутдинова Р.З. Актуальные проблемы оценки недвижимого имущества в исполнительном производстве // Арбитражный и гражданский процесс. № 4. 2015. С. 44 - 77.
2. Гайфутдинова Р.З. Понятие и особенности недвижимого имущества как объекта взыскания в исполнительном производстве // Казанская наука. № 8. 2014. С. 105 - 108.
3. Гайфутдинова Р.З. Особенности ареста как меры принудительного исполнения обращения взыскания на недвижимое имущество // Казанская наука. № 9. 2014. С. 169 – 171.
4. Гайфутдинова Р.З. Особенности обращения взыскания на недвижимое имущество гражданина // Актуальные вопросы юридических наук: материалы II Междунар. науч. конф. (г. Челябинск, февраль 2015 г.). – Челябинск: Два комсомольца, 2015. ISBN 978-5-4465-0597-5. С. 155 – 157.
5. Гайфутдинова Р.З. Особенности обращения взыскания на земельные участки // Юриспруденция в современном мире: проблемы и перспективы: сборник материалов Общероссийской научно-практической конференции. 15 января 2015 года / М.В. Торопов, отв. ред. – Тамбов: Изд-во Першина Р.В., 2015. С. 122 – 125.
6. Гайфутдинова Р.З. Обращение взыскания на недвижимое имущество в исполнительном производстве // Вестник гражданского процесса. № 1. 2015. С. 188 – 216.

ГЛАВА I. Недвижимое имущество как объект взыскания в исполнительном производстве

§1. Недвижимость как объект гражданских прав и взыскания

Приступая к рассмотрению недвижимого имущества как объекта взыскания в исполнительном производстве, отметим, что согласно Федеральному закону от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» обращение взыскания в целом на имущество должника представляет собой «изъятие имущества и (или) его принудительную реализацию либо передачу взыскателю»⁶. В законе «Об исполнительном производстве» недвижимое имущество как объект взыскания не рассматривается отдельно и выступает в качестве такового наряду с другими видами имущества, подпадая под единую категорию «имущество». Законодательством сегодня не установлено определения термина «имущество», на практике и в науке его применение является весьма многозначным. Поскольку, в целом термин «имущество» в материальном гражданском праве используется в разных значениях, комментируя нормы вышеуказанного закона, Д.Х. Валеев пишет, что «при применении соответствующих норм требуется всякий раз уяснить значение термина «имущество»⁷.

Для настоящего же исследования особый интерес представляет уяснить значение термина «недвижимое имущество», являющегося одним из наиболее сложных понятийных категорий применительно к объектам имущества в целом.

Определим правовую категорию недвижимого имущества. Легальное определение недвижимого имущества представлено в ст. 130 Гражданского

⁶ Об исполнительном производстве: федер. закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 41, ст. 4849.

⁷ Валеев Д.Х. Комментарий к Федеральному закону от 2 октября 2007 г. «Об исполнительном производстве» // Вестник гражданского процесса. 2012. № 6. С. 84 – 85.

кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ)⁸. Закон устанавливает, что «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства»⁹. При этом сложно назвать указанную статью определением термина недвижимости в прямом смысле этого слова. Приведенная статья лишь очерчивает круг объектов, которые могут быть отнесены к недвижимости. Само понятие недвижимого имущества звучит как характеристика его основного свойства «недвижимости», т.е. не движущегося, неподвижного характера имущества.

В толковом словаре С.И. Ожегова о недвижимом имуществе говорится «состоящий из земельного участка, строения»¹⁰. При этом ст. 130 ГК РФ относит к легальному определению недвижимого имущества также и «подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты», и оговаривает, что «законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». На этот счет профессор С.А. Степанов высказывался, что «российский гражданский закон остался верен традиционному подходу к определению недвижимых вещей по природе... и недвижимых вещей по закону»¹¹.

Недвижимые вещи по своей юридической природе как объекты гражданских прав традиционно характеризуются наличием тесной связи с землей. Обращаясь к римскому праву, можно отметить, что в качестве основного признака разграничения вещей на движимые и недвижимые выделялся признак «*salva rei substantia* – способности вещей к перемещению с сохранением их физической сущности, т.е. без изменения их формы,

⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32, ст. 3301.

⁹ Там же.

¹⁰ URL: http://www.jobtoday.com.ua/slovar/slovo_search.php. (дата обращения: 15.09.2013).

¹¹ Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004. С. 27.

экономического назначения и без вреда или значительного уменьшения их ценности. Вещи, не способные к такому перемещению, суть недвижимые (*res immobiles*). Все же остальные вещи относились к разряду движимых (*res mobiles*)»¹².

Разделение вещей на движимые и недвижимые в римском праве, как отмечал Ю.С. Гамбаров, «было ясным и не подавало поводов к спорам», поскольку «различие по своим природным свойствам движимости от недвижимостей в римском праве не выходило за пределы телесных вещей»¹³.

Сейчас в правовой литературе и в юридической практике такое деление нередко распространяют и на иные виды имущества, а также на имущественные права¹⁴. Противники этого взгляда отмечают, что «указанное деление в строгом смысле распространяется только на вещи и к другим видам имущества применяться не может».¹⁵ К примеру, А.П. Сергеев утверждает, что подобное «распространение признака недвижимости, в частности, на права требования, конечно, является неверным».¹⁶ Но эта проблема тесно взаимосвязана с разграничением терминов «недвижимость», «недвижимое имущество» и «недвижимые вещи», приведенные в ст. 130 ГК РФ законодателем в качестве тождественных. Так, И.А. Емелькина высказывается относительно включения в понятие недвижимого имущества имущественных прав, что «применительно к недвижимому имуществу такие права могут включаться в состав недвижимости, но в совокупности с другими вещами»¹⁷. Далее она приходит к выводу, что «определение недвижимости, данное в ст. 130 ГК РФ, более соответствует понятию

¹² Дормидонтов Г.Ф. Система римского права. Общая часть. Казань, 1910. С. 113.

¹³ Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Общая часть. СПб., 1911. Глава IV, § 5.

¹⁴ См. об этом также Гайфутдинова Р.З. Понятие и особенности недвижимого имущества как объекта взыскания в исполнительном производстве // Журнал «Казанская наука». № 8. 2014. С 105 - 108

¹⁵ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая: учеб.-практич. комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева и др.; под ред. А.П. Сергеева. М., 2010. 912 с.

¹⁶ Там же.

¹⁷ Емелькина И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества // Гражданское право. 2005. №2.

недвижимой вещи, а в ст. 132 (предприятие) - понятию недвижимого имущества»¹⁸. Также Н.В. Дианковская в содержание понятия недвижимого имущества включает и недвижимые вещи, и имущественные права¹⁹. Г.В. Чубуков предлагает разграничить понятие «недвижимость» от понятия «недвижимое имущество», и определяет недвижимость как «совокупность объектов природы, не перемещаемых на земной поверхности в силу их естественного (нерукотворного) происхождения и размещения на земле»²⁰. А.Е. Захарова приходит к мнению о том, что «недвижимость» в законе можно использовать исключительно как обобщающую категорию, если речь идет об объектах гражданских прав, к которым применяется особый правовой режим, невзирая на их видовые отличия (например, в общих положениях об обязательности государственной регистрации)²¹.

Таким образом, как видно из доктрины, на сегодняшний день существует проблема определения понятия недвижимого имущества. Легальное определение, установленное ст. 130 ГК РФ, не удовлетворяет в полной мере как практиков, так и теоретиков.

В науке также нет единого мнения о содержании понятия недвижимого имущества, различными исследователями предлагаются варианты разделения и разграничения понятий недвижимости, недвижимого имущества и недвижимых вещей. Некоторые авторы высказываются за упразднение таких объектов недвижимости, которые отнесены к данному виду силой закона, но не имеют признаков недвижимых вещей по своей природе. Так, например, П. Виноградов высказывался за то, что «именно природная (естественная) составляющая недвижимого имущества, и в особенности принцип прочной связи с землей, должна быть положена в основу законодательного разделения

¹⁸ Там же.

¹⁹ Дианковская Н.В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним: автореф. дис... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 8 - 12.

²⁰ Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. № 3.

²¹ Захарова А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Объекты гражданского оборота: сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. М. 2007. С. 395 - 418.

вещей на движимые и недвижимые. Отнесение движимых вещей по своей природе, но недвижимых в силу их государственной регистрации необходимо упразднить»²².

Учитывая практическую значимость отнесения конкретного объекта к категории недвижимого имущества при осуществлении взыскания в исполнительном производстве, отметим общие виды недвижимого имущества, которые определяет действующий закон.

Исходя из определения, приведенного в ст. 130 ГК РФ, к первой группе можно отнести все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К ним закон относит земельные участки, участки недр, а также здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Указанный перечень объектов приведен открытым, что, как зачастую отмечают ученые-правоведы, порождает проблемы на практике: «отнесение многих конкретных объектов к недвижимости по признаку прочной связи с землей весьма проблематично. В частности, современная техника и технологии позволяют перемещать здания и сооружения»²³. При этом А.П. Сергеев определяет три вида недвижимых вещей, выделяя в отдельную группу вещи, прочно связанные с землей, которые мы отнесли к первой группе²⁴. Отметим, что, действительно, сложно относить здания и сооружения к вещам, являющимся недвижимыми по своей природе в век современных технологий. При этом, все же не будем отходить от логики законодателя, который отнес указанные объекты к вещам, неразрывно связанным с землей.

Ко второй группе недвижимых вещей Закон относит подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего

²² Виноградов П. Недвижимое имущество: историческое и современное понимание // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 2.

²³ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая: учеб.-практич. комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева и др.; под ред. А.П. Сергеева. М. 2010. 912 с.

²⁴ Там же.

плавания, космические объекты. Указанные объекты признаны недвижимым имуществом в силу своей значимости и необходимости обеспечения повышенного государственного контроля за их оборотом. Так, Ю.Н. Андреев справедливо отметил, что «установление правового режима недвижимого имущества для указанных технических средств вполне объяснимо. Эти средства обладают большой стоимостью, экономической значимостью, мобильностью, имеют большое значение для нашей страны с ее значительной, по сравнению с другими европейскими странами территорией, и требуют повышенного государственного контроля по их использованию. Поэтому вполне обоснованно отечественный законодатель, следуя юридико-формальному принципу, отнес обсуждаемые виды объектов к недвижимому имуществу»²⁵. Перечень недвижимых вещей второй группы также не является исчерпывающим, п. 1 ст. 130 ГК РФ оговаривает возможность отнесения к недвижимым вещам и иного имущества. Так, например, в соответствии со ст. 132 ГК РФ недвижимостью признается предприятие как имущественный комплекс, а согласно ст. 1 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» к понятию недвижимости дополнительно отнесены отдельные жилые и нежилые помещения²⁶.

Особенностью второй группы объектов недвижимости является и тот факт, что государственная регистрация подобных недвижимых вещей осуществляется по особым правилам, закрепленным, как правило, в отдельных подзаконных нормативно-правовых актах, кодексах и транспортных уставах. Особый порядок государственной регистрации права в данном случае объясняют тем фактом, что «у такого рода объектов отсутствуют объективно присущие недвижимым объектам признаки, и государственная регистрация, таким образом, становится конститутивным

²⁵ Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты. М., 2013. С. 97.

²⁶ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 30, ст. 3594.

признаком»²⁷. Таким образом, посредством государственной регистрации права законодатель распространил правовой режим, установленный для недвижимости, на соответствующие виды движимого по природе имущества²⁸.

Рассмотрим некоторые особенности недвижимого имущества, непосредственным образом способные повлиять на процедуру обращения взыскания на объекты недвижимости. Недвижимое имущество может выступать объектом как вещных, так и обязательственных прав. Как было сказано ранее, ГК РФ содержит основные положения, устанавливающие общий правовой режим для всех видов недвижимого имущества, при том, что иными нормативно-правовыми актами регламентированы особенности правового режима для отдельных видов недвижимого имущества.

Также имеет свои особенности осуществление вещных прав на недвижимое имущество. К примеру, ст. 209 ГК РФ ограничивает права владения, пользования и распоряжения землей и другими природными ресурсами, допуская их осуществление собственником при условии, что «это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц».

Кроме того приобретение права собственности на недвижимое имущество и владение ею может предполагать наличие дополнительных обременений. В качестве иллюстрации таких обременений можно привести возведение жилого дома. В данном случае закон предполагает предварительный отвод земельного участка под его строительство и регистрацию права на него застройщиком, дальнейшее получение разрешения на строительство дома, соблюдение строительных норм, правил противопожарной и санитарной безопасности. В качестве примера

²⁷ Захарова А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Объекты гражданского оборота: сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. М., 2007. С. 395 - 418.

²⁸ Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2001. С. 51.

дополнительного обременения собственника можно указать обязанность по оплате налога на недвижимость. Некоторые виды недвижимого имущества могут подвергаться также и ограничениям в качестве сервитутов.

Помимо общих оснований, присущих как недвижимым, так и движимым вещам, для возникновения права собственности на недвижимое имущество представляются необходимыми дополнительные основания для возникновения права собственности. К подобным основаниям, свойственным только для недвижимого имущества, можно было бы отнести процедуру приватизации физическими лицами жилых помещений, используемых ими по договору социального найма. Также при помощи приватизации муниципального или государственного имущества право собственности появится и у организации.

К особенностям правового режима недвижимости можно еще отнести следующие основания прекращения права собственности, которые свойственны исключительно недвижимому имуществу. В первую очередь, это возможность ее принудительного изъятия у собственника для государственных нужд. Этот порядок установлен в отношении земельных участков ст. 239 ГК РФ, согласно которой «в случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов». Эта статья содержит и некоторые гарантии для собственника имущества, так, государственный орган или орган местного самоуправления должен в судебном порядке доказать невозможность использования изымаемого земельного участка в целях, для которых он изымается, без прекращения прав собственника на данное недвижимое имущество. Гарантии прав на землю при изъятии земельных участков для государственных или

муниципальных нужд предусмотрены также в ст. 63 Земельного кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ). Отметим также, что дополнительные гарантии предусмотрены и для собственников жилых помещений при их изъятии для государственных или муниципальных нужд (ст. 32 Жилищного кодекса РФ). Для недвижимости предусмотрены и иные основания перехода права собственности: ст. 240 ГК РФ, п. 2 ст. 272 ГК РФ, ст. 285 ГК РФ, ст. 286 ГК РФ, ст. 293 ГК РФ.

Для правового режима недвижимого имущества особое значение имеет государственная регистрация. П. 1 ст. 131 ГК РФ установил, что «право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней». Ю.Н. Андреев, отмечая значение государственной регистрации, говорил о том, что она может решать частные и публичные задачи по модернизации имущественного оборота и правообладания²⁹. Также он отмечает, что «государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является не существенным признаком объекта недвижимости, а требованием закона по укреплению правового режима недвижимого имущества, правовым последствием признания недвижимой вещи объектом права»³⁰.

Таким образом, процедура государственной регистрации является существенным элементом механизма обращения взыскания на недвижимое имущество и в исполнительном производстве.

В соответствии со статьей 66 Федерального закона «Об исполнительном производстве» судебному приставу-исполнителю предоставлено право «обратиться в регистрирующий орган для проведения в

²⁹ Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты. М., 2013. 320 с.

³⁰ Там же.

установленном порядке государственной регистрации права собственности должника на имущество, иного имущественного права, принадлежащего ему и подлежащего государственной регистрации, в целях последующего обращения взыскания на указанное имущество или имущественное право при отсутствии или недостаточности у должника иного имущества или имущественного права, на которое может быть обращено взыскание»³¹. До принятия указанного закона у судебного пристава-исполнителя не было таких полномочий.

В целях последующего обращения взыскания на данное имущество одновременно с предоставлением приставу возможности проведения государственной регистрации собственности должника законодатель предоставил право суду выносить решение о государственной регистрации права собственности по требованию судебного пристава-исполнителя, когда одна из сторон договора уклоняется от регистрации перехода права (в ст. 551 ГК РФ и ст. 16 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» были внесены изменения)³². Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает в статье 2, что «государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, и такое право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке».

Установленное законом право судебного пристава-исполнителя на обращение в суд с требованием о государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество, таким образом, является важным правовым инструментом при осуществлении им процедуры обращения взыскания на недвижимое имущество.

³¹ Об исполнительном производстве: федер. закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 41, ст. 4849.

³² О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 02.10.2007 г. № 225-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 41, ст. 4845.

Таким образом, на основании изложенного, недвижимое имущество как объект гражданских прав и взыскания следует определять как совокупность объектов гражданских прав, на которую распространяется специальный правовой режим недвижимых вещей, подлежащих изъятию, принудительной реализации либо передаче взыскателю в рамках исполнительного производства.

Далее рассмотрим, какое место занимают вопросы правовой охраны недвижимого имущества и обращения взыскания на него в системе отечественного законодательства.

Конституция Российской Федерации (далее Конституция РФ) не оперирует термином «недвижимость», ограничиваясь регулированием вопросов правового режима имущества в целом. Так, в части 2 ст. 35 Конституции РФ регламентируется право иметь имущество в собственности, а часть 3 устанавливает, что «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения»³³.

При этом в Конституции РФ как и в иных нормативно-правовых актах не раскрывается понятие категории «имущество», ввиду чего в юридической науке отмечается следующая проблема: «при толковании конституционных норм иногда происходит различное понимание содержания этого термина даже в пределах положений, содержащихся в одной статье»³⁴. Так, в гражданско-правовой доктрине встречается точка зрения, что часть 2 ст. 35 предполагает под имуществом только вещи как объекты права собственности, а часть 3 указанной статьи имеет в виду всякое имущество, в

³³ Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 4, ст. 445.

³⁴ Лысенко А.Н. Имущество в гражданском праве России. М., 2010. С. 4.

том числе имущественные права³⁵. Однако, на сегодняшний день преобладает точка зрения, что под имуществом в конституционно-правовом смысле следует понимать не только вещи как объекты материального права, но и имущественные права, термин «имущество» в Конституции РФ должен трактоваться широко³⁶.

Вышесказанное подтверждается также позицией Конституционного Суда РФ при толковании части 2 ст. 35: «термином «имущество» охватывается любое имущество, связанное с реализацией права частной и иных форм собственности, в том числе имущественные права, включая полученные от собственника права владения, пользования и распоряжения имуществом, если эти имущественные права принадлежат лицу на законных основаниях»³⁷. Также раскрывая конституционно-правовой смысл понятия «имущество» применительно к части 3 ст. 35 Конституции РФ, Конституционный суд РФ пришел к выводу, что указанным понятием охватываются также и «такие имущественные права, как право постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком. Земельный участок является для землепользователя «своим имуществом» (что должно признаваться всеми субъектами права) и как таковой не может быть изъят иначе как на основании судебного решения и лишь при условии предварительного и равноценного возмещения»³⁸.

³⁵ См.: Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: сборник памяти С.А. Хохлова. М., 1998. С. 223.

³⁶ См.: Лысенко А.Н. Имущество в гражданском праве России. М., 2010. С. 4-5; Лапач Л. Понятие «имущество» в российском праве и в Конвенции о защите прав человека и основных свобод // Российская юстиция. 2003. № 1. С. 18-20; Новоселова Л.А. Определение объектов права собственности // Гражданин и право. 2001. № 2. С. 21-27.

³⁷ Постановление Конституционного Суда РФ от 06.06.2000 г. № 9-П "По делу о проверке конституционности положения абзаца третьего пункта 2 статьи 77 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в связи с жалобой открытого акционерного общества "Тверская прядильная фабрика" // Вестник Конституционного Суда РФ. 2000. № 4.

³⁸ Постановление Конституционного Суда РФ от 13.12.2001 г. № 16-П "По делу о проверке конституционности части второй ст. 16 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в связи с жалобой гражданки Т.В. Близинской" // Вестник Конституционного Суда РФ. 2002. № 2.

Отдельная статья Конституции РФ посвящена такой разновидности недвижимого имущества как земля - ст. 36 закрепляет право частной собственности на землю, обуславливая осуществление собственниками своих правомочий в отношении земли и других природных ресурсов ненанесением ущерба окружающей среде и иным лицам.

Также остановимся на международных актах, затрагивающих вопросы, имеющие значение для исполнительного производства. Отметим, что такие универсальные международные акты, как Конвенция ООН «О признании и приведении в исполнение иностранных арбитражных решений»³⁹, Гаагская конвенция⁴⁰, Конвенция «О разрешении арбитражным путем гражданско-правовых споров, вытекающих из отношений экономического и научно-технического сотрудничества»⁴¹, Соглашение стран СНГ «О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности»⁴² не содержат положений, имеющих непосредственное значение для недвижимого имущества как объекта взыскания, в них лишь затрагиваются общие вопросы по порядку принудительного исполнения решений иностранных арбитражных судов, при том, что конкретных вопросов, имеющих значение для правовой охраны недвижимости как объекта взыскания, таковыми не урегулировано. Конвенция участников СНГ «О правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам» (г. Минск, 1993 г.)⁴³ также содержит отдельный раздел III, посвященный общим вопросам о признании и исполнении решений, вынесенных на территории любой из договаривающихся сторон, при этом на

³⁹ Официальный сайт Комиссии Организации Объединенных наций по праву международной торговли / URL: http://www.uncitral.org/pdf/russian/texts/arbitration/NY-conv/XXII_1_r.pdf (дата обращения: 18.09.2013).

⁴⁰ Гаагская конвенция, отменяющая требование легализации иностранных официальных документов, от 5 октября 1961 года // Официальный сайт Гаагской конференции по международному частному праву / URL: <http://www.hcch.net/upload/russian.html> (дата обращения: 18.09.2013).

⁴¹ URL: <http://www.zonazakona.ru/law/abro/385/> (дата обращения: 18.09.2013).

⁴² Соглашение стран СНГ от 20.03.1992 г. «О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности» // Информационный вестник Совета глав государств и Совета глав правительств СНГ «Содружество». 1992. № 4.

⁴³ Конвенция о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам от 22.01.1993 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1994. № 2.

стадии исполнительного производства никаких особенностей относительно отдельных объектов взыскания, в том числе недвижимого имущества, конвенцией не установлено. Однако, указанная конвенция в части, посвященной имущественным правоотношениям, в статье 38 установила, что «Право собственности на недвижимое имущество определяется по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой находится недвижимое имущество. Вопрос о том, какое имущество является недвижимым, решается в соответствии с законодательством страны, на территории которой находится это имущество»⁴⁴.

Помимо отмеченных многосторонних международных актов Российская Федерация является участницей различных двусторонних международных договоров об оказании взаимной правовой помощи, часть из которых предусматривают взаимное признание и исполнение судебных решений, при этом, также не затрагивая особенности недвижимого имущества как объекта взыскания в исполнительном производстве⁴⁵.

Таким образом, на уровне международного права вопросы правовой охраны недвижимого имущества как объекта взыскания специальным международно-правовым актом не урегулированы, правовое регулирование на данном уровне ограничивается общими вопросами исполнения решений, принятых на территории иностранных государств.

Общие вопросы правовой охраны недвижимого имущества, как отмечалось ранее в работе, на уровне федеральных законов урегулированы ГК РФ. Гражданский процессуальный кодекс РФ и Арбитражный процессуальный кодекс РФ содержат общие положения относительно правил

⁴⁴ Там же.

⁴⁵ См.: Договор о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам между Российской Федерацией и Азербайджанской Республикой от 22.12.1992 г. // Бюллетень международных договоров. 1995. № 5; Договор между Российской Федерацией и Литовской Республикой о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам от 21.07.1992 г. // Бюллетень международных договоров. 1995. № 6.

исполнительного производства. Отдельные вопросы правовой охраны конкретных видов недвижимого имущества содержатся в природоресурсных кодексах (среди которых можно выделить ЗК РФ⁴⁶, Водный кодекс РФ), в Жилищном кодексе РФ⁴⁷. Также соответствующие положения содержатся в ряде иных федеральных законов: Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Федеральный закон от 27 февраля 2003 г. № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта»; Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»; Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»; Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Наконец, вопросы обращения взыскания на недвижимое имущество регулируются Федеральным законом от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Во исполнение вышеуказанных законов принимаются подзаконные нормативно-правовые акты, которые в совокупности с вышеперечисленными нормативными актами и образуют систему законодательства о правовой охране недвижимого имущества как объекта взыскания в исполнительном производстве.

Отметим также, что в систему актов о правовом режиме недвижимого имущества и обращения взыскания на него могут входить законодательные и подзаконные акты субъектов Российской Федерации.

Таким образом, на основании вышеизложенного в настоящем параграфе можно сделать выводы.

1. В науке нет единого мнения о содержании понятия недвижимого

⁴⁶ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44, ст. 4147.

⁴⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 2005.

имущества. Различными исследователями предлагаются варианты разделения и разграничения понятий недвижимости, недвижимого имущества и недвижимых вещей. Некоторые авторы высказываются за упразднение таких объектов недвижимости, которые отнесены к данному виду силой закона, но не имеют признаков недвижимых вещей по своей природе.

2. Правовой режим недвижимого имущества обладает множеством особенностей, среди которых основными и имеющими значение для исполнительного производства являются:

- недвижимое имущество может быть объектом как вещных, так и обязательственных прав;
- особые основания прекращения права собственности, присущие исключительно недвижимому имуществу;
- процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

3. Недвижимость как объект гражданских прав и взыскания следует определять как совокупность объектов гражданских прав, на которые распространяется особый правовой режим недвижимых вещей, подлежащих изъятию, принудительной реализации либо передаче взыскателю в исполнительном производстве. Как объект взыскания, недвижимое имущество является весьма сложным, поскольку из-за необходимости государственной регистрации, а также иных особенностей и проблем его правового режима, требует дополнительных действий судебного пристава-исполнителя.

4. На уровне международного права вопросы правовой охраны недвижимого имущества как объекта взыскания специальным международно-правовым актом не урегулированы, правовое регулирование на данном уровне ограничивается общими вопросами исполнения решений, принятых на территории иностранных государств.

5. Система российского законодательства в области обращения взыскания на недвижимое имущество складывается из совокупности норм, рассредоточенных в федеральных законах, принимаемых во исполнение подзаконных нормативно-правовых актов, а также законодательных и подзаконных актов субъектов Российской Федерации.

§2. Виды недвижимого имущества и прав на него

Существуют различные классификации недвижимого имущества. Ранее рассмотрена классификация, данная законодателем, вытекающая из его определения. В гражданско-правовой науке, исходя из установленной нормативной базы, проводятся также следующие классификации недвижимого имущества. Классификация по признаку происхождения недвижимости⁴⁸:

- объекты, созданные природой без участия человека;
- объекты, являющиеся результатом труда человека;
- объекты, хотя и созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

Классификация по оборотоспособности недвижимого имущества⁴⁹:

- изъятые из оборота;
- ограниченно оборотоспособные;
- свободные в обороте.

Классификация в зависимости от структуры объектов недвижимости:

- простые (неделимые) недвижимые вещи (например, земельный участок без построек, сооружений и насаждений);
- сложные (делимые) недвижимые вещи.

⁴⁸ См.: Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

⁴⁹ См.: Калинин С.Ю. Гражданско-правовой режим недвижимости // Юридическая наука. 2011. №3. С.36-38.

Классификация по значимости вещей: главные вещи; принадлежности.

Особенности правовой охраны недвижимого имущества различных видов установлены законодательством. Рассмотрим, какие особенности правового режима установлены для основных видов недвижимого имущества.

Для такого вида недвижимого имущества, как земельный участок, присущ такой важный признак, как наличие соответствующей индивидуализации. Должны быть определены его размер, границы и местоположение. Порядок определения территориальных границ земельного участка установлен Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»⁵⁰, которым в числе прочих урегулирован вопрос непосредственно процедуры установления местоположения границ земельного участка, именуемый межеванием. Кадастровому учету согласно указанному закону помимо земельных участков подлежат такие объекты недвижимости как здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства. Каждому из указанных объектов недвижимости присваивается государственный учетный кадастровый номер, который не повторяется во времени и на территории РФ.

Из установленного нормативными актами порядка следует, что от предварительного проведения указанной юридической процедуры с участием государственных органов напрямую зависит возможность участия указанных объектов недвижимости в гражданско-правовом обороте. Указанной особенностью правового режима определенных объектов недвижимого имущества обуславливается и соответствующая специфика участия указанных объектов в исполнительном производстве.

Несколько различен правовой режим земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на них. С одной стороны, Земельный кодекс

⁵⁰ О государственном кадастре недвижимости: федер. закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 31, ст. 4017.

РФ в ст. 1 провозглашает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, «согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков»⁵¹. С другой стороны, уже в указанной статье закон допускает исключения из данного принципа. Такие исключения установлены правилами п. 3 ст. 552 ГК РФ, согласно которому допускается продажа объектов недвижимости, находящихся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, отдельно от самого земельного участка и без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком. При такой продаже недвижимости к покупателю переходит лишь право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Приведем противоположный пример, когда законодатель установил при ипотеке (залоге недвижимости) возможность только одновременной ипотеки здания или сооружения с земельным участком, на котором оно располагается (ст. 69 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)⁵². Также законом установлен запрет на отчуждение земельного участка без отчуждения находящихся на нем зданий и сооружений, если они принадлежат одному лицу (ст. 35 Земельного кодекса РФ).

Отсутствие единообразия в урегулировании вопросов возникновения и прекращения права собственности и иных вещных прав на земельные участки и объектов недвижимого имущества, расположенных на этих земельных участках, зачастую рассматривается как одна из проблем

⁵¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44, ст. 4147.

⁵² Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 07.05.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 29, ст. 3400.

правового регулирования в данной области отношений⁵³. С.П. Гришаев в своих исследованиях, в частности, отмечает, что «идея «единой судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов» в рамках действующего законодательства нереализуема», рассматривая ее лишь как перспективу его развития⁵⁴.

С учетом того обстоятельства, что для земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости установлен отличный правовой режим, процедура обращения взыскания на указанные объекты недвижимости также должна представлять собой отдельные процессуальные действия по отношению к земельному участку и находящимся на нем объектам недвижимости как на самостоятельные объекты.

Недра, участки которых также относятся к разновидности недвижимого имущества, согласно закону РФ «О недрах» представляют собой «часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения»⁵⁵. При этом согласно ст. 1.2. указанного закона недра являются исключительно объектом государственной собственности, а участки недр «не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме»⁵⁶. По этому поводу в юридической литературе высказывалось мнение, что «указанное обстоятельство делает бессмысленным требование о государственной регистрации прав на участки недр, поскольку данный объект изъят из гражданского оборота и никому, кроме государства,

⁵³ Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998. С. 96; Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵⁴ Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». С. 100.

⁵⁵ О недрах: закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1(ред. от 07.05.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1995. № 10, ст. 823.

⁵⁶ Там же.

принадлежать не может»⁵⁷.

Далее хотелось бы остановиться на таком особом виде недвижимого имущества, как предприятие. Предприятие как имущественный комплекс представляет собой сложный объект, признанный недвижимостью ст. 132 ГК РФ, согласно которой предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью, а в его состав 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 (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. О.М. Козырь отмечал особый характер правового регулирования указанного объекта недвижимости⁵⁸.

Спорным вопросом в теории и на практике является вопрос о делимости имущественного комплекса. Согласно п. 2 ст. 132 ГК РФ часть предприятия может выступать отдельным объектом гражданского оборота. При этом в литературе отмечается, что «с теоретической точки зрения имущественный комплекс - это установленный законом неделимый объект гражданско-правовых отношений (его неделимость заключается в распространении единого правового режима на все имущество, входящее в его состав)»⁵⁹.

Для исполнительного производства указанный вопрос также является актуальным, поскольку обращение взыскания на предприятие как на объект недвижимости имеет также свои особенности. Федеральным законом «Об

⁵⁷Аликумова Г.Ю. Некоторые проблемы квалификации объектов гражданских прав // Общество и право. 2009. № 5. С. 126 - 130.

⁵⁸ Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998. С. 280 - 281.

⁵⁹ Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». С. 115.

исполнительном производстве» установлен порядок обращения взыскания на имущество должника – организации (ст. 94), однако, в данном случае понятие должника – организации, которое может собой представлять организационно-правовую форму предприятия, рассматривается не в качестве объекта недвижимого имущества, а в качестве субъекта права, юридического лица – организации. При этом в указанной статье объекты, принадлежащие организации - должнику, разделены на четыре группы, в зависимости от включения в которые непосредственно определяют очередность обращения взыскания.

Так, объекты первой группы и соответственно очереди обращения взыскания представляют собой «движимое имущество, непосредственно не участвующее в производстве товаров, выполнении работ или оказании услуг, в том числе на ценные бумаги (за исключением ценных бумаг, составляющих инвестиционные резервы инвестиционного фонда), предметы дизайна офисов, готовую продукцию (товары), драгоценные металлы и драгоценные камни, изделия из них, а также лом таких изделий». Вторую группу объектов составляют «имущественные права, непосредственно не используемые в производстве товаров, выполнении работ или оказании услуг». Объектом третьей очереди является недвижимое имущество, также непосредственно не участвующее в производстве товаров, выполнении работ или оказании услуг. И четвертую группу объектов, на которую взыскание обращается в последнюю очередь, составляют «непосредственно используемые в производстве товаров, выполнении работ или оказании услуг имущественные права и не участвующее в производстве товаров имущество: объекты недвижимого имущества производственного назначения, сырье и материалы, станки, оборудование и другие основные средства, в том числе ценные бумаги, составляющие инвестиционные резервы инвестиционного фонда»⁶⁰.

⁶⁰ Об исполнительном производстве: федер. закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗг (ред. от 23.07.2013) //Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 41, ст. 4849.

Исходя из приведенного в законе перечня объектов, принадлежащих должнику – организации, можно сделать вывод, что признаваемый недвижимостью имущественный комплекс – предприятие охватывает собой лишь последнюю группу объектов, которые могут принадлежать должнику – организации.

Важно отметить также и тот факт, что ст. 132 ГК РФ предусматривает возможность изменения состава предприятия как имущественного комплекса законом или договором. Так, например ст. 340 ГК РФ в п. 2 расширяет состав предприятия, являющегося предметом ипотеки, включая в него права требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки. В качестве примера сужения состава предприятия как объекта недвижимости можно привести установленные ст. 559 ГК РФ правила купли – продажи предприятия, согласно которым права продавца, полученные им на основании лицензии на осуществление определенного вида деятельности, не подлежат передаче покупателю. Аналогично указанные права исключаются законом из состава предприятия при его аренде (ст. 656 ГК РФ).

Также в отношении урегулирования правового статуса предприятия как имущественного комплекса в юридической литературе отмечается наличие проблемы, связанной с отсутствием в действующем законодательстве отличительных признаков предприятия как объекта гражданских прав, поскольку в экономической деятельности можно использовать и иные имущественные комплексы⁶¹.

Следующий вид недвижимого имущества, особенности правового режима которого необходимо рассмотреть являются здания и сооружения. Законодательство не дает легального определения указанных объектов недвижимости, как и не проводит юридического разграничения между этими

⁶¹ Концепция гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М., 2004. С. 43.

двумя понятиями. В литературе встречаются следующие определения. В частности, О.М. Козырь под зданием (сооружением) понимает «любой искусственно возведенный на земельном участке объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению, и перемещение которого без несоразмерного ущерба назначению невозможно»⁶². В.В. Витрянский определяет здание (сооружение) как «любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним (под землей) самостоятельный объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению, и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно»⁶³.

По функциональному назначению здания делятся на жилые и нежилые, в зависимости от чего отличаются их правовые режимы использования. Соответственно жилые здания имеют своим предназначением проживание, а нежилые согласно определению, приведенному в Общероссийском классификаторе основных фондов «создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей»⁶⁴. При этом особенностью жилых зданий может являться включение в их состав нежилых помещений. В целом, понятия «жилое помещение», «жилой дом» (представляющий собой индивидуально-определенное здание) являются однопорядковыми, более подробно правовой режим жилых и нежилых помещений будет рассмотрен ниже.

Особенностью правового режима здания или сооружения, имеющей значение для участия указанного объекта недвижимости в гражданском

⁶² Козырь О.М. Недвижимость в новом гражданском праве России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика / Под ред. А.А. Маковского. М., 1998. С. 276.

⁶³ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. М., 2002. С. 523.

⁶⁴ Общероссийский классификатор основных фондов. ОК 013-94. Утвержден Постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 года № 359. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

обороте, является обязательная государственная регистрация права на соответствующее здание либо сооружение. Самовольно построенные здания и сооружения признаются объектами недвижимости, однако, при этом не могут участвовать в гражданском обороте и являться предметом гражданско-правовых сделок (ст. 222 ГК РФ). Для участия в гражданском обороте здание (сооружение) должно пройти ряд формальных процедур, в результате которых оно должно быть принято в эксплуатацию, на него необходимо получить технический паспорт и зарегистрировать право на него.

На здания и сооружения в качестве объектов как вещных, так и обязательственных прав распространяется общий правовой режим, установленный для недвижимого имущества. Наряду с этим, имеют место быть и определенные особенности правового режима при совершении некоторых сделок. Так, например, для договора аренды здания или сооружения законом установлены дополнительные требования, такие как передача арендатору прав на земельный участок, на котором располагается указанный объект (ст. 652 ГК РФ), а также сохранение за ним права пользования земельным участком при его продаже третьим лицам (ст. 653 ГК РФ). Особенности правового режима наблюдаются также при заключении договора залога (ипотеки) строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей. Так, указанный договор должен быть нотариально удостоверен и зарегистрирован в поземельной книге по месту нахождения указанного объекта недвижимости⁶⁵.

Отдельная глава Федерального закона «Об ипотеке» посвящена особенностям ипотеки предприятия, здания, сооружения и нежилого помещения, согласно которой установлено также, что «ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или

⁶⁵ О залоге: закон РФ от 29.05.1992 г. № 2872-1 (ред. от 06.12.2011). Статья 43 // Российская газета. 1992. 6 июня.

сооружение»⁶⁶. Согласно ст. 69 указанного закона в случае, когда залогодатель здания или сооружения, находящегося на земельном участке, является владельцем такового на правах аренды земельного участка, установлено, что при ипотеке здания или сооружения заложным будет считаться и указанное право аренды земельного участка⁶⁷. При этом закон уточняет, что если в аналогичном случае земельный участок принадлежит залогодателю на праве постоянного пользования, то на указанное право залог не распространяется, и при обращении взыскания на заложенное здание, сооружение или предприятие новому собственнику переходит право пользования земельным участком в том же объеме и на тех же условиях, что были у залогодателя указанного недвижимого имущества⁶⁸.

Далее остановимся на некоторых особенностях такого вида недвижимого имущества как объекты незавершенного строительства.

В перечень недвижимых вещей указанные объекты были внесены законом в 2005 году (с 01 января 2005 года начала действовать новая редакция статьи 130 ГК РФ)⁶⁹, до этого же долгое время в научной литературе обсуждался вопрос о возможности отнесения указанных объектов к недвижимости. Е.А. Сухановым высказывалось мнение, что поскольку «до регистрации в порядке ст. 219 ГК любой объект не может считаться недвижимостью»⁷⁰, объект незавершенного строительства не должен рассматриваться как объект недвижимости. В то же время О.Е. Романов рассуждал иначе: «объект строительства, неразрывно связанный с землей вне зависимости от того, завершены ли строительные работы или нет, неправомерно рассматривать как движимое имущество, поскольку оно

⁶⁶ Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 07.05.2013). Статья 69 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 29, ст. 3400.

⁶⁷ Там же.

⁶⁸ Там же.

⁶⁹ О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: федер.закон от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1 (часть 1), ст. 39.

⁷⁰ Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 1998. № 6.

подпадает под определение ст. 130 ГК»⁷¹. В свою очередь, К.И. Скловский, не соглашаясь с указанным утверждением⁷², был приверженцем первого подхода, отмечая при этом, что «объект строительства может считаться единым имущественным комплексом, включающим не только строительные материалы, но и стоимость затрат на монтаж и прочее»⁷³. В настоящее время вопрос об отнесении объектов незавершенного строительства не имеет практического смысла, однако в цивилистической науке в качестве новой проблемы поднимался вопрос о том, можно ли считать объект договора строительного подряда объектом незавершенного строительства в том случае, когда сам договор не прекратил своего действия. Большинство исследователей сошлись во мнении, что нельзя⁷⁴.

Указанный вопрос, в свое время, также нашел отражение и в судебной практике. Так, следует отметить Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», которым в пункте 16 отмечалось, что «не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу»⁷⁵. В настоящее время указанное Постановление утратило силу в связи с принятием Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права

⁷¹ Романов О.Е. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимым имуществом: некоторые вопросы правоприменения // Хозяйство и право. 1998. №8. С. 46-50.

⁷² См.: Скловский К.И. О защите прав собственности на объект, не зарегистрированный в качестве недвижимости // ЭЖ-Юрист. 1999. № 9.

⁷³ Скловский К.И. Квалификация отношений по застройке и права на объект строительства в судебной практике // Хозяйство и право. 1997. № 10. С. 78.

⁷⁴ См.: Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества. 2007. С. 113-114.

⁷⁵ Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 г. № 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10.

собственности и других вещных прав»⁷⁶.

Во вновь принятом совместном Постановлении Пленумов ВС РФ и ВАС РФ относительно объектов незавершенного строительства рассмотрен вопрос возможности их отнесения к таким объектам недвижимости как самовольные постройки. Согласно пункту 30 указанного Постановления «В соответствии со статьей 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой. На объект незавершенного строительства как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных ст. 222 ГК РФ»⁷⁷.

Таким образом, возможность признания объекта незавершенного строительства самовольной постройкой является еще одной особенностью правового режима, в случае реализации которой на практике, а именно, в случае получения решения суда о признании права собственности на такой объект, самовольная постройка будет включена в гражданский оборот и также сможет выступать объектом взыскания в исполнительном производстве.

Необходимо также отметить следующую особенность правового режима, установленного для объектов незавершенного строительства при осуществлении исполнительного производства. Согласно ст. 89 Федерального закона «Об исполнительном производстве» для реализации объекта незавершенного строительства, принадлежащего должнику, на

⁷⁶ Постановление Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. № 23 "О признании утратившим силу Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.1998 № 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Вестник ВАС РФ. 2010. № 7.

⁷⁷ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Российская газета. 2010. 21 мая.

торгах предусмотрено требование по передаче документов, дополнительных к постановлению судебного пристава-исполнителя и иных обязательных для любого вида имущества документов, а именно: копии решения об отводе земельного участка и копии разрешения органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления на строительство.

Остановимся на рассмотрении правового режима жилых и нежилых помещений. Жилые и нежилые помещения прямо поименованы в качестве объектов недвижимого имущества в ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Важное значение правовой режим помещений жилого типа представляет для исполнительного производства, поскольку, являясь единственно пригодным для проживания гражданина-должника, оно исключается из имущества, подлежащего к взысканию.

Легальное определение жилого помещения содержится в ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ): «Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан «отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства»⁷⁸. Согласно ЖК РФ к жилым помещениям относятся жилой дом (либо его часть), квартира (часть квартиры), комната. При этом согласно ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. Следует иметь в виду, что на указанное общее имущество многоквартирного дома у собственника помещения возникает доля в праве общей собственности пропорциональная размеру общей площади помещения, принадлежащего ему на праве собственности.

⁷⁸ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 02.07.2013) //Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1 (часть 1), ст. 14.

Как и для иных объектов недвижимости, для жилых помещений закон устанавливает требование к регистрации права собственности и иных вещных прав на них. Особенностью государственной регистрации возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах является одновременная государственная регистрация неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество (ст. 23 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Обращаясь к правовому режиму следующей категории недвижимости, а именно, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, в первую очередь, обозначим, что законодатель вкладывает в содержание их определения.

Так, согласно Воздушному кодексу РФ под воздушным судном понимается «летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды»⁷⁹.

Под судном согласно Кодексу внутреннего водного транспорта РФ понимается «самоходное или несамоходное плавучее сооружение, используемое в целях судоходства, в том числе судно смешанного (река - море) плавания, паром, дноуглубительный и дноочистительный снаряды, плавучий кран и другие технические сооружения подобного рода»⁸⁰. Кодекс торгового мореплавания РФ под судном аналогично понимает самоходное или несамоходное плавучее сооружение, различаются лишь цели его использования. В данном случае под определение подпадает судно,

⁷⁹ Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 г. № 60-ФЗ (ред. от 02.07.2013 г.) Ст. 32 //Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 12. ст. 1383.

⁸⁰ Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 г. № 24-ФЗ (ред. от 02.07.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 11, ст. 1001.

используемое в целях торгового мореплавания⁸¹.

В отношении космических объектов отечественное законодательство не содержит их легального определения, однако оно содержится в актах международного права. Так, Конвенция ООН о регистрации объектов, запускаемых в космическое пространство, от 14.01.1975 г. в ст. 1 устанавливает, что термин «космический объект» включает в себя составные части космического объекта, а также средство его доставки и его части»⁸². В отечественной юридической литературе встречаются и такие определения космического объекта: «искусственное небесное тело, средства его доставки, других его частей, запущенных или сооруженных в космическом пространстве или на небесных телах для их исследования или использования в мирных целях»⁸³; «любые объекты, запущенные или предназначенные для запуска в космос, доставленные на небесные тела либо сооруженные на них»⁸⁴.

Рассматривая по отдельности правовой режим указанных объектов недвижимости, отметим, что законом ограничен круг возможных субъектов права собственности на некоторые из таковых. Относительно принадлежности имущества гражданской и экспериментальной авиации (в которое помимо воздушных судов входят и иные виды недвижимого имущества) Воздушный кодекс РФ установил следующие правила в зависимости от назначения соответствующего недвижимого имущества: «воздушные суда, аэродромы, аэропорты, технические средства и другие, предназначенные для обеспечения полетов воздушных судов средства - в соответствии с законодательством Российской Федерации могут

⁸¹ Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 г. № 81-ФЗ (ред. от 28.07.2012). Ст. 7 //Собр. законодательства Рос. Федерации. 1999. № 18, ст. 2207.

⁸² Принята 12 ноября 1974 г. Резолюцией 3235 (XXIX) на 2280-м пленарном заседании 29-й сессии Генеральной Ассамблеи ООН (Сборник действующих договоров, соглашений и конвенций, заключенных СССР с иностранными государствами. Вып. XXXIV. М., 1980. С. 443)

⁸³ Международное публичное право / Под ред. К.А. Бекашева. М., 1998. С. 472.

⁸⁴ Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

находиться в государственной и муниципальной собственности, собственности физических лиц, юридических лиц», при том, что «то же имущество государственной авиации и объекты единой системы организации воздушного движения - только в федеральной собственности, за исключением имущества авиации органов внутренних дел, которое может находиться в собственности субъектов Российской Федерации» (ст. 7).

В отличие от воздушных судов, право собственности на суда внутреннего плавания согласно ст. 15 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ может быть любой формы. Кодекс торгового мореплавания в ст. 12 установил, что субъектами права собственности на судно могут быть как граждане и юридические лица, так и Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования. Единственное ограничение указанная статья установила для судов с ядерными энергетическими установками. Таковые могут находиться только в собственности Российской Федерации, а если данные суда содержат ядерные энергетические установки атомного ледокольного флота, то они также могут находиться в собственности российских юридических лиц, но только включенных в утверждаемый Президентом Российской Федерации перечень российских юридических лиц, в собственности которых могут находиться ядерные установки.

Относительно морских судов и судов внутреннего плавания законами оговаривается право собственника передать судно по договору доверительного управления на срок не превышающий пяти лет (п. 4 ст. 15 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ и ст. 14 Кодекса торгового мореплавания РФ). Указанная особенность может иметь существенное значение в исполнительном производстве, ввиду запрета на обращение взыскания на имущество, находящееся в доверительном управлении, о чем будет также сказано далее в работе.

Отметим также, что передача судов внутреннего плавания и морских судов в доверительное управление подлежит обязательной регистрации.

Согласно соответствующим транспортным кодексам передача судов внутреннего плавания подлежит обязательной государственной регистрации в Государственном судовом реестре, Российском международном реестре судов или реестре маломерных судов, как и передача морского судна подлежит обязательной регистрации в реестре, в котором оно зарегистрировано. Процедура государственной регистрации судов является обязательным условием возникновения права собственности и иных вещных прав на судно.

Рассмотрим возможность классификации недвижимого имущества в исполнительном производстве. Закон «Об исполнительном производстве» не разделяет на виды непосредственно недвижимое имущество должника, устанавливая лишь, что взыскание в целом на имущество должника, в первую очередь, обращается на денежные средства и иные ценности (за исключением денежных средств должника, находящихся на торговом и (или) клиринговом счетах), и лишь при недостаточности денежных средств взыскание обращается на иное имущество, принадлежащее должнику (ст. 69). Как видим, недвижимое имущество в данном случае, подпадая под категорию «иное» имущество, подлежит взысканию только в порядке соблюдения очередности при недостаточности у должника денежных средств. При этом согласно закону указанное имущество может принадлежать должнику на следующих правах: право собственности; хозяйственного ведения; оперативного управления.

В указанной статье закон выделяет имущество, на обращение взыскания на которое в соответствии с законом установлен запрет. Также из имущества, на которое может быть обращено взыскание, исключается изъятое из оборота имущество. Из анализа данных норм можно предложить классификацию имущества (в том числе недвижимого) в исполнительном производстве по следующим основаниям:

- 1) В зависимости от возможности обращения взыскания на

имущество:

- имущество, подлежащее взысканию;
- имущество, не подлежащее взысканию.

2) Имущество, не подлежащее взысканию:

- изъятое из оборота имущество;
- имущество, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание.

3) В зависимости от права, на котором имущество, подлежащее взысканию, принадлежит должнику:

- имущество, принадлежащее должнику на праве собственности;
- имущество, принадлежащее должнику на праве хозяйственного ведения;
- имущество, принадлежащее должнику на праве оперативного управления.

Останавливаясь на подкатегории имущества, не подлежащего взысканию, отметим, в каких конкретно случаях законодатель установил соответствующий запрет. Так, в отношении имущества должника-гражданина Гражданский процессуальный кодекс РФ в ст. 446 установил перечень имущества, принадлежащего гражданину на праве собственности, взыскание на которое по исполнительным документам невозможно. К нему относятся следующие виды недвижимого имущества:

- «жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением,
- земельные участки, на которых расположены указанные в предыдущем абзаце жилые помещения»⁸⁵.

⁸⁵ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 46, ст. 4532.

Исключения из этого перечня составляют лишь жилые помещения и (или) земельные участки, являющиеся предметом ипотеки, когда на них в соответствии с законодательством об ипотеке взыскание может быть обращено.

На указанные объекты недвижимости законодателем запрещено обращение взыскания в целях защиты конституционных прав граждан, в первую очередь – на жилище. Так, Постановлением Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 г. № 11-П отмечалось, что данное законоположение направлено на защиту конституционного права «не только самого гражданина-должника, но и членов его семьи, а также на обеспечение указанным лицам нормальных условий существования и гарантий их социально-экономических прав и в конечном счете – на реализацию обязанности государства охранять достоинство личности»⁸⁶.

Для должника-организации перечень имущества, на которое не может быть обращено взыскание, устанавливается различными федеральными законами. Приведем здесь некоторые положения тех из них, которые налагают запрет на обращение взыскания на недвижимость.

В частности Гражданским кодексом РФ установлен общий запрет на обращение взыскания на имущество, переданное в доверительное управление, по долгам учредителя управления (п. 2 ст. 1018), за исключением несостоятельности (банкротства) данного лица. Также, если недвижимое имущество составляет неделимый фонд производственного кооператива, то согласно ст. 11 Федерального закона от 08.05.1996 № 41-ФЗ «О производственных кооперативах» на него не может обращаться взыскание по личным долгам членов кооперативов, поскольку оно не

⁸⁶ Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 г. № 11-П "По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова" // Вестник Конституционного Суда РФ. 2012. № 4.

включается в их пай⁸⁷.

Некоторыми федеральными законами установлены ограничения на обращение взыскания на имущество, выступающее объектом определенного договора. Например, не может быть обращено взыскание на недвижимое имущество, выступающее предметом лизинга, в случае если взыскателем выступает третье лицо по обязательствам лизингополучателя (ст. 23 Федерального закона от 29.10.1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)). Указанный запрет распространяется и в том случае, если предмет лизинга зарегистрирован на имя лизингополучателя⁸⁸.

В случае, когда недвижимое имущество выступает в правоотношениях как объект концессионного соглашения, законодателем установлен запрет на обращение взыскания по долгам концессионера на его права в отношении такого имущества⁸⁹. При этом запрет распространяется как в отношении прав на имущество, выступающее объектом концессионного соглашения, так и на иное передаваемое концедентом концессионеру по концессионному соглашению⁹⁰.

Определенные ограничения законодатель устанавливает на обращение взыскания на заложенный земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения. Согласно п. 3 ст. 68 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее Закон об ипотеке) на указанную категорию земельных участков «не допускается обращение взыскания до истечения соответствующего периода сельскохозяйственных работ с учетом времени, необходимого для реализации произведенной или произведенной и

⁸⁷ О производственных кооперативах: федер. закон от 08.05.1996 г. № 41-ФЗ //Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 20, ст. 2321.

⁸⁸ О финансовой аренде (лизинге): федер. закон от 29.10.1998 г. № 164-ФЗ (ред. от 28.06.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 44, ст. 5394.

⁸⁹ О концессионных соглашениях: федер. закон от 21.07.2005 г. № 115-ФЗ (ред. от 25.04.2012). Ст. 3 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 30 (ч. II), ст. 3126.

⁹⁰ Там же.

переработанной сельскохозяйственной продукции»⁹¹. При этом в указанной статье дополнительно установлен общий срок, в течение которого «данное требование действует до 1 ноября года, в котором предусмотрено исполнение обеспечиваемого ипотекой обязательства или его части, если договором об ипотеке не предусмотрена иная дата»⁹².

Специальными федеральными законами может быть установлен запрет на обращение взыскания на определенные объекты недвижимости, принадлежащие государственным компаниям и корпорациям. Так, например, установлен запрет на обращение взыскания, в том числе в порядке исполнительного производства, на автомобильные дороги, находящиеся в доверительном управлении государственной компании «Российские автомобильные дороги» (ст. 31 Федерального закона от 17.07.2009 г. № 145-ФЗ)⁹³. Также законодатель установил запрет на обращение взыскания на определенный перечень имущества государственной корпорации по атомной энергетике «Росатом»⁹⁴. Указанный перечень утверждается постановлением Правительства РФ, и в настоящее время его составляют исключительно объекты недвижимого имущества (здания государственной корпорации)⁹⁵.

Также законодатель установил запрет на обращение взыскания на движимое и недвижимое имущество богослужебного назначения. Так, согласно ст. 21 Федерального закона от 26.09.1997 № 125-ФЗ «на движимое и недвижимое имущество богослужебного назначения не может быть обращено взыскание по претензиям кредиторов. Перечень

⁹¹ Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 07.05.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 29, ст. 3400.

⁹² Там же.

⁹³ О государственной компании "Российские автомобильные дороги" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 17.07.2009 г. № 145-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 29, ст. 3582.

⁹⁴ О Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом": федер. закон от 01.12.2007 г. № 317-ФЗ (ред. от 02.07.2013). Ст. 3 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 49, ст. 6078.

⁹⁵ Постановление Правительства РФ от 06.05.2008 г. № 346 (ред. от 31.01.2013) "О мерах по реализации Указа Президента Российской Федерации от 20 марта 2008 г. № 369" // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2008. № 19, ст. 2182.

видов имущества богослужебного назначения, на которое не может быть обращено взыскание по претензиям кредиторов, устанавливается Правительством Российской Федерации по предложениям религиозных организаций»⁹⁶.

Как отмечалось ранее, обращение взыскания согласно Федеральному закону «Об исполнительном производстве» может быть осуществлено на имущество, принадлежащее должнику на правах: собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления.

На праве хозяйственного ведения имущество может принадлежать государственному или муниципальному унитарному предприятию, для которого закон установил следующие пределы владения, пользования и распоряжения. Так, согласно ст. 295 ГК РФ предприятие не вправе распоряжаться недвижимым имуществом без согласия собственника: «Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника».

Право оперативного управления имуществом подразделяется на право оперативного управления казенного предприятия и право оперативного управления учреждения. В случае распоряжения любым имуществом казенным предприятием всегда необходимо согласие собственника этого имущества (п. 1 ст. 297 ГК РФ). Для учреждений установлены следующие ограничения по распоряжению недвижимым имуществом. Аналогично требуется согласие собственника при распоряжении любым имуществом казенным учреждением. Запрет на распоряжение любым недвижимым имуществом без согласия собственника налагается для автономных и

⁹⁶ О свободе совести и о религиозных объединениях: федер. закон от 26.09.1997 г. № 125-ФЗ // Собр.законодательства Рос. Федерации. 1997. № 39, ст. 4465.

бюджетных учреждений, в свою очередь, для частных учреждений этот запрет на распоряжение распространяется лишь на то имущество, которое закреплено за ними собственником или приобретено за счет средств, выделенных собственником (ст. 298 ГК РФ).

Право собственности на недвижимое имущество по общему правилу, установленному ст. 212 ГК РФ, может принадлежать гражданам и юридическим лицам Российской Федерации, субъектам Российской Федерации, а также муниципальным образованиям. Соответственно указанными субъектами и ограничивается круг лиц, на недвижимое имущество которых может быть обращено взыскание в рамках исполнительного производства. Поскольку субъекты права собственности на недвижимое имущество в данном случае непосредственно выступают стороной исполнительного производства и охватываются понятием «должник» отметим, что по содержанию ст. 49 Федерального закона «Об исполнительном производстве» должником по общему правилу признаются гражданин или организация, либо объединение граждан, не являющееся юридическим лицом, а в случаях, предусмотренных федеральным законом - Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Как видно, в исполнительном производстве отдельно в качестве субъекта выделяется объединение граждан, не являющееся юридическим лицом. Федеральным законом «Об исполнительном производстве» на указанные объединения распространяется правовой режим, определяющий участие организаций в исполнительном производстве, если иное не предусмотрено законодательством РФ (ч. 1 ст. 49 Федерального закона «Об исполнительном производстве»). К таковым, например, можно отнести объединение граждан по договору простого товарищества.

Если говорить о правах на недвижимое имущество как объекте гражданских прав в целом, то понятно, что они не ограничиваются

рассмотренными выше. Помимо перечисленных вещных прав действующее законодательство содержит и следующие разновидности вещных прав на имущество, в том числе недвижимость:

- сервитуты (п. 1 ст. 216 ГК), которые можно классифицировать на земельные сервитуты (ст. 274 ГК; ст. 23 Земельного кодекса), сервитуты на здания и сооружения (п. 1 ст. 216, ст. 277 ГК);
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (п. 1 ст. 216, ст. 265; ст. 21 Земельного кодекса);
- право безвозмездного срочного пользования земельным участком (ст. 24 Земельного кодекса);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (п. 1 ст. 216, п. 1 ст. 264, ст. 268-272 ГК; ст. 20 Земельного кодекса);
- право пользования жилым помещением члена семьи его собственника (ст. 292 ГК);
- право пользования участком лесного фонда (ст. 36-45 Лесного кодекса РФ⁹⁷);
- права пользования водными объектами (гл. 5 Водного кодекса РФ⁹⁸).

Помимо установленных и закрепленных в законе вещных прав, ввиду отсутствия легально установленного закрытого их перечня, а также отсутствия в науке единого мнения о том, какие права составляют полный перечень вещных прав, различные авторы формируют свои перечни вещных прав, включая в них и права, относимые другими к обязательственным.

Как правило, к ограниченным вещным правам относят: права пользования и владения нанимателя жилого помещения и лиц, совместно проживающих с нанимателем; право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК

⁹⁷ Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 50, ст. 5278.

⁹⁸ Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 23, ст. 2381.

РФ), по завещательному отказу (ст. 33 ЖК РФ), на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 35 ЖК РФ); залоговое право, соединенное с владением; право аренды, соединенной с владением; ипотечное право; право удержания; право доверительного управления; право арендатора недвижимости; право пользования участком недр на условиях соглашения о разделе продукции (ФЗ «О соглашениях о разделе продукции»⁹⁹)¹⁰⁰.

Несмотря на то, что все без исключения вещные права являются основанием возникновения юридической связи между субъектом права и объектом недвижимости, в исполнительном производстве закон четко установил перечень вещных прав, позволяющих квалифицировать определенный объект недвижимости как объект взыскания. При этом необходимо иметь в виду, что вещные права лиц на определенное имущество, не являющихся собственниками, при переходе права собственности на указанное имущество к другому лицу, не теряют своей силы и продолжают находиться под гражданско-правовой защитой от любых их нарушений (ст. 216 ГК РФ).

Таким образом, одним из признаков недвижимого имущества как объекта взыскания может являться наличие ограниченных вещных прав третьих лиц на определенный объект недвижимости (помимо права хозяйственного ведения и права оперативного управления), принадлежащее на праве собственности должнику.

Именно в природе вещных прав в отечественной юридической науке исторически усматривались причины необходимости введения системы регистрации вещных прав на недвижимое имущество¹⁰¹.

⁹⁹ О соглашениях о разделе продукции: федер. закон от 30.12.1995 г. № 225-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 1, ст. 18.

¹⁰⁰ См.: Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельные участки.; Щенникова Л.В. Вещное право: учебное пособие. Пермь, 2001. 240 с.; Белов В.А.. Гражданское право: Особенная часть: учебник. М., 2004. 767 с.

¹⁰¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М., 1995. С. 238.

Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, как отмечалось ранее, на сегодняшний день является одной из основных особенностей правового режима недвижимого имущества. Согласно ГК РФ, по общему правилу государственной регистрации подлежат следующие права на недвижимое имущество: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты. В случаях, предусмотренных законом, государственной регистрации подлежат также иные права (п. 1 ст. 131 ГК РФ). Любая динамика указанных прав (их возникновение, переход и прекращение, ограничения этих прав) также подлежит государственной регистрации, что отражено в легальном определении процедуры государственной регистрации, которое звучит следующим образом: «это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, являющийся доказательством существования зарегистрированного права»¹⁰². Отталкиваясь от данного определения, В.В. Чубаров выделяет следующие отличительные черты регистрации:

- 1) это акт юридического значения, с совершением которого закон связывает определенные юридические последствия: возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество;
- 2) это акт признания и подтверждения государством возникновения или прекращения права на недвижимость, что подчеркивает публичный характер государственной регистрации;
- 3) это единственное доказательство существования субъективного

¹⁰² О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ. Ст. 2 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 30, ст. 3594.

права на недвижимость¹⁰³.

Государственную регистрацию как систему в юридической литературе характеризуют также следующими признаками: «1) единство процедуры; 2) единство регистрирующих органов; 3) ведение ЕГРП; 4) открытость сведений о государственной регистрации прав»¹⁰⁴.

Рассматривая вопрос соотношения государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и государственной регистрации сделок с ним, т.е. прав обязательственных, отметим, что законодатель последними изменениями гражданского законодательства, отменившими государственную регистрацию сделок с недвижимостью, перечисленных в части второй Гражданского кодекса РФ, за исключением договора аренды недвижимого имущества¹⁰⁵, пошел по пути отмены двойной регистрации прав и сделок в отношении недвижимого имущества.

Разработчики Концепции развития гражданского законодательства объясняли сложившийся в отечественной цивилистике подход по регистрации помимо прав на недвижимое имущество в статике, также и регистрацию сделок, отражающих их динамику тем, что «в подавляющем большинстве случаев (но не всех) юридическими фактами, порождающими эту динамику, являются сделки, что и получило отражение в названии регистрирующего органа в п. 3 ст. 131 ГК РФ. К сожалению, это неточное указание закона было воспринято практикой как необходимость регистрации именно самой сделки, а не изменений, вносимых ею в состояние права собственности или иного вещного права на недвижимость»¹⁰⁶. В целях

¹⁰³ Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2001. С. 51.

¹⁰⁴ См.: Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты. М., 2013. 320 с.; Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2001. С. 22.

¹⁰⁵ О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: федер. закон от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2012. № 53 (ч. 1), ст. 7627.

¹⁰⁶ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 68 - 69. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

устранения возникавших на практике проблем по двойному объему работы регистрирующих органов, излишней нагрузке на субъектов подлежащих регистрации сделок в настоящее время Федеральный закон «О внесении изменений в гл. 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» в статье 8 установил, что с момента вступления его в законную силу (с 1 марта 2013 года) не подлежат применению правила о государственной регистрации сделок купли-продажи жилых помещений, предприятий, а также договоров дарения недвижимого имущества и его отчуждения под выплату ренты.

Тем не менее, в научной литературе существовавшая (а также и существующая ныне для договоров аренды недвижимости) двойная регистрации ограничений как самих вещных прав, так и сделок объяснялась следующим образом. В частности, профессор Б.М. Гонгало подчеркивал, что ограничения вещных прав могут быть обусловлены непосредственно соглашениями, заключаемыми между субъектами гражданского права, ввиду чего последние подлежат регистрации в качестве «стеснений» соответствующих вещных прав¹⁰⁷.

В.В. Чубаров, рассуждая о требовании регистрации сделок с недвижимостью, приходит к выводу, что поскольку в ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» перечислен целый ряд договоров (аренда, договор доверительного управления и др.), регистрация которых должна рассматриваться как регистрация ограничения (обременения) права собственности или иного вещного права на конкретный объект недвижимости, то «будучи по своей природе обязательственными, эти ограничения приравнены законом к вещным (сервитуту, аресту, ипотеке)»¹⁰⁸.

Соглашаясь с данной точкой зрения, А.Л. Ильченко распространяет на

¹⁰⁷ Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2007. С. 28 - 29.

¹⁰⁸ Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006. С. 208.

акты государственной регистрации «все признаки ненормативного акта госоргана: является юридическим актом, совершаемым государственным органом»¹⁰⁹, она отмечает, что действие органа по государственной регистрации «имеет формальное выражение в виде документа установленной формы - свидетельства либо специальной регистрационной надписи; адресован конкретному лицу либо группе лиц (правообладателям) и влечет правовые последствия для этих лиц. Юридическим последствием регистрации является возникновение, изменение или прекращение зарегистрированного права либо заключение, изменение или прекращение зарегистрированной сделки»¹¹⁰.

Таким образом, на основании вышеизложенного в настоящем параграфе можно сделать выводы.

1. Существуют различные классификации недвижимого имущества как объекта гражданских прав. Основной классификацией считается та, что закреплена в ст. 130 ГК РФ, разделяющая недвижимое имущество на две группы:

1.1. Все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

1.2. Подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Указанные объекты признаны недвижимым имуществом в силу своей значимости и необходимости обеспечения повышенного государственного контроля за их оборотом.

2. В гражданском праве существуют и иные классификации:

2.1. По признаку происхождения недвижимости:

- объекты, созданные природой без участия человека;
- объекты, являющиеся результатом труда человека;

¹⁰⁹ Ильченко А.Л. Оспаривание в суде зарегистрированного права на недвижимое имущество // Нотариус. 2004. № 5.

¹¹⁰ Там же.

- объекты, хотя и созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

2.2. По оборотоспособности недвижимого имущества:

- изъятые из оборота;
- ограниченно оборотоспособные;
- свободные в обороте.

2.3. В зависимости от структуры объектов недвижимости:

- простые (неделимые) недвижимые вещи (например, земельный участок без построек, сооружений и насаждений);
- сложные (делимые) недвижимые вещи.

2.4. По значимости вещей:

- главные вещи;
- принадлежности.

Каждый из вышеуказанных видов имущества имеет свои особенности, в том числе значимые и для исполнительного производства. Особым статусом как объект гражданских прав, и как объект взыскания обладают также:

- предприятия как имущественный комплекс;
- здания и сооружения;
- жилые помещения;
- космические объекты.

3. Законодательство об исполнительном производстве не разделяет на виды непосредственно недвижимое имущество должника. Однако, в целом как имущество, подлежащее взысканию, недвижимое имущество в исполнительном производстве может быть классифицировано следующим образом:

3.1. В зависимости от возможности обращения взыскания на имущество:

- имущество, подлежащее взысканию;
- имущество, не подлежащее взысканию.

3.2. Имущество, не подлежащее взысканию:

- изъятое из оборота имущество;
- имущество, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание.

3.3. В зависимости от права, по которому имущество, подлежащее взысканию, принадлежит должнику:

- имущество, принадлежащее должнику на праве собственности;
- имущество, принадлежащее должнику на праве хозяйственного ведения;
- имущество, принадлежащее должнику на праве оперативного управления.

4. Помимо перечисленных вещных прав действующее законодательство содержит и иные разновидности вещных прав на имущество (п. 1 ст. 216 ГК, ст. 274 ГК; ст. 23 Земельного кодекса, п. 1 ст. 216, ст. 277 ГК; п. 1 ст. 216, ст. 265; ст. 21 Земельного кодекса, ст. 24 Земельного кодекса, п. 1 ст. 216, п. 1 ст. 264, ст. 268-272 ГК; ст. 20 Земельного кодекса ст. 292 ГК; ст. 36-45 Лесного кодекса РФ, гл. 5 Водного кодекса РФ).

При этом необходимо иметь ввиду, что вещные права лиц на определенное имущество, не являющихся собственниками, при переходе права собственности на указанное имущество к другому лицу, не теряют своей силы и продолжают находиться под гражданско-правовой защитой от любых их нарушений (ст. 216 ГК РФ). Таким образом, одним из признаков недвижимого имущества как объекта взыскания может являться наличие ограниченных вещных прав третьих лиц на определенный объект недвижимости (помимо права хозяйственного ведения и права оперативного управления), принадлежащей на праве собственности должнику.

ГЛАВА II. Общие правила исполнительного производства при обращении взыскания на недвижимое имущество

§1. Исполнительные документы, виды

Общие правила исполнительного производства при обращении взыскания на недвижимое имущество неразрывно связаны с общими правилами исполнительного производства в целом. Представляется целесообразным в первую очередь исследовать документ, на основании которого и возбуждается само исполнительное производство – исполнительный документ.

Несмотря на то, что исполнительный документ является основой любого исполнительного производства, действующее законодательство РФ это понятие не раскрывает. Можно сформулировать данное определение, изучив соответствующие статьи закона «Об исполнительном производстве» и юридическую литературу.

Исполнительный документ - это процессуальный документ, ведь как уже было отмечено, исполнительный документ является основанием для возбуждения исполнительного производства, что прямо указано в ст. 30 закона «Об исполнительном производстве».

В юридической литературе мы часто можем видеть, что понятие исполнительного документа связывают именно с данной нормой закона. Так, Д.Х. Валеев указывает, что «исполнительными называются документы, в которых выражается содержание основания исполнения, предъявление которых необходимо для начала исполнительного производства»¹¹¹. По мнению Д.В. Павина, «исполнительные документы после оснований исполнения являются вторым юридическим фактом в фактическом составе

¹¹¹ Валеев Д.Х. Комментарий к Федеральному закону от 2 октября 2007 г. «Об исполнительном производстве» // Вестник гражданского процесса. 2012. № 2. С. 130.

возникновения исполнительного производства»¹¹².

Из ст.ст. 12, 13 закона «Об исполнительном производстве» следует, что исполнительный документ выдается органом государственной власти. Как было отмечено С.Г. Шалавиным, «все юрисдикционные акты являются документами и служат основанием исполнения, но не все служат основанием принудительного исполнения и соответственно не являются исполнительными документами»¹¹³. Принудительное исполнение здесь выступает следующей ступенью после добровольного исполнения и запускает механизм исполнительного производства, обеспеченного принудительной властью государственных органов.

В ст.13 закона «Об исполнительном производстве» содержатся ряд требований к форме исполнительных документов, суть которых сводится к указанию данных, идентифицирующих акт, который послужил основанием для взыскания, персонализирующих должника и взыскателя, а также раскрывающих требования к должнику. На практике исполнительный документ определяют с позиции данной нормы «исполнительный документ следует рассматривать в качестве документа, составленного в установленной законом форме с соблюдением предъявляемых к нему требований специально уполномоченным на то органом и выступающего основанием для возбуждения исполнительного производства»¹¹⁴. Требования к форме акцентированы и в определении С.Г. Шалавина¹¹⁵.

Ряд авторов связывают понятие исполнительного документа с его принудительной силой, обеспечиваемой судебным приставом-исполнителем. Например, по мнению А.Н. Борисова, «перечень исполнительных документов, направляемых или предъявляемых судебному приставу-

¹¹² Павин Д.В. Понятие и содержание исполнительного документа: проблемы теории и практики. // Исполнительное право, 2012. №4. С. 28 - 35.

¹¹³ Шалавин С.Г. О понятии «исполнительный документ» // Журнал российского права. 2001. №2. С.48.

¹¹⁴ Настольная книга судебного пристава-исполнителя: учебно-практическое пособие / И.А. Аксенов, В.В. Астанин, Н.Н. Бакурова и др.; под ред. В.А. Гуреева. М., 2011. 585с.

¹¹⁵ Шалавин С.Г. О понятии «исполнительный документ» // Журнал российского права. 2001. №2. С.48.

исполнителю, т.е. документов, на основании которых осуществляется принудительное исполнение возлагаемых на граждан и организации обязанностей по передаче другим гражданам, организациям или в соответствующие бюджеты денежных средств и иного имущества либо совершению в их пользу определенных действий или воздержанию от совершения определенных действий»¹¹⁶. У И.М. Вставской и С.А. Савченко «исполнительные документы - это указанные в законе документы, подлежащие принудительному исполнению судебным приставом-исполнителем в порядке, предусмотренным законом, в случае неисполнения его должником в добровольном порядке»¹¹⁷.

Резюмируя вышеперечисленное, можно сформулировать следующее определение понятия «исполнительный документ»: исполнительный документ - это вынесенный органом государственной власти документ процессуального характера, установленной законом формы, содержащий в себе требование о принудительном исполнении и являющийся основанием для возбуждения исполнительного производства.

Учитывая специфику недвижимого имущества, как объекта прав и особенности его государственной регистрации, стоит обратить отдельное внимание на точное заполнение данных на объект недвижимости в соответствии с правоустанавливающими документами в исполнительном документе, так как в дальнейшем именно от этого будет зависеть возможность государственной регистрации прав по исполнительному документу.

Статья 12 закона «Об исполнительном производстве» различает следующие виды исполнительных документов:

- 1) исполнительные листы, выдаваемые судами общей юрисдикции и

¹¹⁶ Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Постатейный. Юстицинформ, 2009. С. 276.

¹¹⁷ Вставская И.М., Савченко С.А. Исполнительное производство: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2010. 232 с.

арбитражными судами на основании принимаемых ими судебных актов;

2) судебные приказы;

3) нотариально удостоверенные соглашения об уплате алиментов или их нотариально удостоверенные копии;

4) удостоверения, выдаваемые комиссиями по трудовым спорам;

4.1) акты Пенсионного фонда Российской Федерации и Фонда социального страхования Российской Федерации о взыскании денежных средств с должника-гражданина, зарегистрированного в установленном порядке в качестве индивидуального предпринимателя, без приложения документов, содержащих отметки банков или иных кредитных организаций, в случае, если должник вправе осуществлять предпринимательскую деятельность без открытия расчетного и иных счетов;

5) акты органов, осуществляющих контрольные функции, за исключением исполнительных документов, указанных в п. 4.1 ч. 3 ст. 12 закона «Об исполнительном производстве», о взыскании денежных средств с приложением документов, содержащих отметки банков или иных кредитных организаций, в которых открыты расчетные и иные счета должника, о полном или частичном неисполнении требований указанных органов в связи с отсутствием на счетах должника денежных средств, достаточных для удовлетворения этих требований;

6) судебные акты, акты других органов и должностных лиц по делам об административных правонарушениях;

7) постановления СПИ;

8) акты других органов в случаях, предусмотренных Федеральным законом;

9) исполнительная надпись нотариуса при наличии соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, заключенного в виде отдельного договора или включенного в договор о залоге.

Рассмотрим каждый вид исполнительного документа для раскрытия вопроса его применимости при обращении взыскания на недвижимое имущество.

В ч.1 ст.12 закона «Об исполнительном производстве» первыми указываются **исполнительные листы**, выдаваемые судами общей юрисдикции и арбитражными судами на основании принимаемых ими судебных актов. Исполнительный лист, по мнению О.В. Исаенковой, - это процессуальный документ, выдаваемый судом на принуждение должника к исполнению им своих обязанностей, указанных в судебном постановлении¹¹⁸. Выдача исполнительных листов в Российском законодательстве регулируется нормами ст.ст. 428, 429 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) и ст.ст. 318, 319 Арбитражно-процессуального кодекса (далее АПК РФ). Исполнительный лист выдается на основании судебных актов арбитражных судов и судов общей юрисдикции.

Стоит отметить, что исполнительный лист также может быть выдан арбитражным судом или судом общей юрисдикции для исполнения решения третейского суда, Международного коммерческого арбитража, иностранного суда, иностранного арбитража, межгосударственных органов по защите прав и свобод человека (наиболее яркий пример - Европейский суд по правам человека). По общему правилу исполнительный лист выдается после вступления судебного акта в силу, за исключением случаев немедленного исполнения, когда он выдается сразу после вынесения судебного акта.

Содержание исполнительного листа регламентировано ст. 320 АПК РФ, ст. 428 ГПК РФ. Формы исполнительных листов, выдаваемых Верховным судом РФ, а также формы, выдаваемые федеральными арбитражными судами, федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей субъектов РФ утверждены Постановлением Правительства РФ от

¹¹⁸ Исаенкова О.В., Балашов А.Н., Балашова И.Н. Исполнительное производство в Российской Федерации: Курс лекций: учебное пособие для вузов/ по ред. О.В. Исаенковой. М., 2008. 192 с.

31.07.2008г. №579 «О бланках исполнительных листов»¹¹⁹.

Исполнительный лист выдается взыскателю, но также по его ходатайству может быть направлен судом для исполнения. Отдельные случаи выдачи и направления исполнительных листов в особом порядке содержатся как в АПК РФ, так и в ГПК РФ. При этом, по общему правилу, по каждому судебному акту выдается один исполнительный лист, кроме случаев, когда решение принято в пользу нескольких истцов или против нескольких ответчиков, либо когда исполнение должно быть проведено в нескольких местах - в таком случае суд по ходатайству взыскателя выдает несколько исполнительных листов, в которых указывает место исполнения или ту часть решения, которая по данному листу подлежит исполнению. При взыскании денежных сумм с солидарных ответчиков выдаются несколько исполнительных листов - по количеству ответчиков.

В соответствии с ч.1 ст. 21 закона «Об исполнительном производстве» исполнительные листы, выданные на основании судебных актов, могут быть предъявлены к исполнению в течение трех лет со дня вступления судебного акта в законную силу или окончания срока, установленного при предоставлении отсрочки или рассрочки его исполнения. Исключение составляют:

- исполнительные листы, выдаваемые на основании судебных актов арбитражных судов, по которым арбитражным судом восстановлен пропущенный срок для предъявления исполнительного листа к исполнению - они могут быть предъявлены к исполнению в течение трех месяцев со дня вынесения судом определения о восстановлении пропущенного срока;
- исполнительные листы, содержащие требования о взыскании периодических платежей, которые могут быть предъявлены к

¹¹⁹ Постановление Правительства РФ от 31 июля 2008 г. № 579 «О бланках исполнительных листов» (в ред. Постановления Правительства РФ от 27 января 2009 г. № 49, от 30.07.2013 г. №648, от 04.12.2013 г. №1116) // Собр. законодательства Рос. Федерации, 2008. №31, ст.3748.

исполнению в течение всего срока, на который присуждены платежи, а также в течение трех лет после окончания этого срока;

– исполнительные листы по делам об административных правонарушениях, которые могут быть предъявлены к исполнению в течение двух лет со дня их вступления в законную силу;

- исполнительные листы, которые содержат требования о возвращении на основании международного договора Российской Федерации незаконно перемещенного в Российскую Федерацию или удерживаемого в Российской Федерации ребенка, могут быть предъявлены к исполнению в течение одного года со дня вступления в законную силу судебного акта. Данная норма внесена в ч.1 ст. 21 закона «Об исполнительном производстве» Федеральным законом от 05.05.2014г. № 126-ФЗ¹²⁰.

Исполнительный лист, как отмечают ученые - это один из наиболее часто встречающихся на практике видов исполнительных документов¹²¹. Обращение взыскания на недвижимое имущество должника в исполнительном производстве чаще всего производится по исполнительному листу.

Следующим видом исполнительных документов является **судебный приказ**, представляющий собой, согласно ст.121 ГПК РФ, судебное постановление, вынесенное судьей единолично на основании заявления о взыскании денежных сумм или об истребовании движимого имущества от должника по требованиям, предусмотренным ст.122 настоящего Кодекса. Судебный приказ является основой приказного производства, которое регламентировано гл. 11 ГПК РФ. Ст. 122 ГПК РФ четко обозначает требования, на основании которых может быть выдан судебный приказ.

¹²⁰ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с присоединением Российской Федерации к Конвенции о гражданско-правовых аспектах международного похищения детей: федер. закон от 5 мая 2014 г. № 126-ФЗ // Российская газета. 2014. 7 мая.

¹²¹ Настольная книга судебного пристава-исполнителя: учебно-практическое пособие / И.А. Аксенов, В.В. Астанин, Н.Н. Бакурова и др.; под ред. В.А. Гуреева. М., 2011. 585с.

Судебный приказ составляется на специальном бланке и подписывается судьей в двух экземплярах, один из которых остается в производстве суда. Для должника изготавливают копию судебного приказа, которая направляется должнику судьей. Должник имеет право представить возражения относительно его исполнения в течение десяти дней со дня получения данного документа. Экземпляр судебного приказа выдается взыскателю в случае, если от должника, в установленный срок, не поступят возражения в суд (в случае поступления таких возражений судебный приказ отменяется).

В соответствии со ст. 21 закона «Об исполнительном производстве», судебные приказы могут быть предъявлены к исполнению в течение трех лет со дня их выдачи.

Небольшая популярность предъявления требований в порядке приказного производства связана с легкостью отмены судебного приказа, а именно всего на основании факта поступления возражений от должника в установленный срок. При таком положении дел велика вероятность проделывания двойной работы, так как в случае отмены судебного приказа заявителю остается обратиться со своими требованиями уже в порядке искового производства. Также нельзя забывать об отсутствии в данной процедуре такого механизма, как мер по обеспечению иска. По мнению юристов-практиков, в сфере банковского кредитования без предварительного обеспечения исковых требований реальное взыскание практически невозможно.¹²² Данный механизм весьма актуальный, особенно при больших суммах долга, по которым характерно обращение взыскания на недвижимое имущество.

Рассмотрим далее еще один вид исполнительных документов - ***нотариально удостоверенные соглашения об уплате алиментов или их***

¹²² Даниленко С.А., Комиссарова М.В. Банковское потребительское кредитование: учебно-практическое пособие. М., 2011. 384 с.

нотариально удостоверенные копии. Все вопросы, связанные с нотариальными соглашениями об уплате алиментов регулируются гл.16 Семейного кодекса (далее СК) РФ¹²³.

Для целей исполнения соглашения об уплате алиментов интересно изучить способы уплаты алиментов, указанные в ст.104 СК РФ.

Как указано в п.2.3. Методических рекомендаций по порядку исполнения требований исполнительных документов о взыскании алиментов (утв. Федеральной службой судебных приставов (далее ФССП) от 19.06.2012г. № 01-16)¹²⁴, «исполнительные документы о взыскании алиментов на содержание несовершеннолетних детей, нетрудоспособных совершеннолетних детей, нетрудоспособных родителей, супруга (супруги) и других членов семьи (далее – исполнительные документы о взыскании алиментов) могут быть предъявлены к исполнению в течение всего срока, на который присуждены платежи (исполнительные документы о взыскании алиментов на содержание несовершеннолетних детей - до достижения ребенком 18-летнего возраста), а также в течение трех лет после окончания этого срока (ч. 4 ст. 21 закона)»¹²⁵.

Стоит отметить, что недвижимое имущество также может передаваться по соглашению об уплате алиментов. Как отмечает Н.Ф. Качур, «алиментобязанное лицо и по своей инициативе в рамках алиментного соглашения может решить жилищный вопрос в отношении своего ребенка путем передачи ему жилого помещения»¹²⁶.

Следующий вид исполнительных документов довольно редко встречается на практике - это ***удостоверения, выдаваемые комиссиями по***

¹²³ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 г. №223-ФЗ (в ред. от 25.11.2013, с изм. от 31.01.2014). // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. №1., ст.16.

¹²⁴ Методические рекомендации по порядку исполнения требований исполнительных документов о взыскании алиментов (утв. Федеральной службой судебных приставов от 19 июня 2012 г. № 01-16). // Официальный сайт ФССП России. URL: <http://fssprus.ru/> (дата обращения: 10.05.2014).

¹²⁵ Об исполнительном производстве: федер. закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. ч. 4, ст. 21.

¹²⁶ Качур Н.Ф. Стороны соглашения об уплате алиментов несовершеннолетним детям путем предоставления недвижимого имущества // Семейное и жилищное право. 2007. №1. С.32.

трудовым спорам.

В соответствии со ст.389 Трудового кодекса (далее ТК) РФ удостоверение выдается работнику комиссией по трудовым спорам в случае неисполнения ее решения в установленный срок¹²⁷. К компетенции комиссии по трудовым спорам относятся индивидуальные трудовые споры, за исключением споров, подлежащих рассмотрению в ином порядке в соответствии с законом (например, для некоторых категорий работников). Так, комиссия по трудовым спорам разрешает споры о взыскании заработной платы, о применении дисциплинарных взысканий, о признании недействительными условий трудового договора, о привлечении к дисциплинарной ответственности, о рабочем времени и времени отдыха и т.д.

Работник имеет право требовать выдачи удостоверения в течение месяца с даты принятия решения комиссией по трудовым спорам, при условии, если ни работник, ни работодатель не обратились о перенесении трудового спора в суд.

В соответствии с ч. 5 ст. 21 закона «Об исполнительном производстве» удостоверение, выданное комиссией по трудовым спорам может быть предъявлено к исполнению в течение трех месяцев с даты выдачи, причем в соответствии со ст. 389 ТК РФ в случае пропуска указанного срока по уважительным причинам комиссия по трудовым спорам может восстановить данный срок.

Нами умышленно отдельно не рассматривается такой вид исполнительных документов из п. 4.1 ст. 12 закона «Об исполнительном производстве», как ***акты Пенсионного фонда Российской Федерации и Фонда социального страхования Российской Федерации о взыскании денежных средств с должника-гражданина, зарегистрированного в***

¹²⁷Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 г. №197-ФЗ (в ред. от 28.12.2013). // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 1 (ч. 1)., Ст. 3.

установленном порядке в качестве индивидуального предпринимателя, без приложения документов, содержащих отметки банков или иных кредитных организаций, в случае, если должник вправе осуществлять предпринимательскую деятельность без открытия расчетного и иных счетов, так как он по своей сути совпадает с п.5 указанной статьи, лишь технически выделяя органы, выдавшие акт - Пенсионный фонд Российской Федерации и Фонд социального страхования Российской Федерации и отсутствие на таких актах отметок банков и иных кредитных организаций для должников - индивидуальных предпринимателей, имеющих право осуществлять предпринимательскую деятельность без открытия расчетного и иных счетов.

Следующий вид исполнительных документов - **акты органов, осуществляющих контрольные функции** (за исключением исполнительных документов, указанных в п.4.1 ч.1 ст.12 закона «Об исполнительном производстве») о взыскании денежных средств с приложением документов, содержащих отметки банков или иных кредитных организаций, в которых открыты расчетные и иные счета должника, о полном или частичном неисполнении требований указанных органов в связи с отсутствием на счетах должника денежных средств, достаточных для удовлетворения этих требований.

В юридической литературе к таким органам относят налоговые органы, таможенные органы, а также органы Фонда социального страхования, Пенсионного фонда¹²⁸. Акты указанных органов будут являться исполнительными документами исключительно при соблюдении следующих условий: это акт о взыскании денежных средств и к нему приложены документы, содержащие отметки банков или иных кредитных организаций, в которых открыты расчетные и иные счета должника, о полном или

¹²⁸ Настольная книга судебного пристава-исполнителя: учебно-практическое пособие / И.А. Аксенов, В.В. Астанин, Н.Н. Бакурова и др.; под ред. В.А. Гуреева. М., 2011. 585с.

частичном неисполнении требований указанных органов в связи с отсутствием на счетах должника денежных средств, достаточных для удовлетворения этих требований.

Данные акты могут быть предъявлены к исполнению в течение шести месяцев со дня их возвращения банком или иной кредитной организацией в соответствии с ч. 6 ст. 21 закона «Об исполнительном производстве».

К форме указанных актов требования предъявляются специальным законодательством. Например, требования к форме постановления о взыскании страховых взносов за счет имущества плательщика страховых взносов - организации или индивидуального предпринимателя предусмотрены ч. 4 ст. 20 Федерального закона от 24.07.2009 г. №212 - ФЗ (ред. от 28.12.2013 г.) «О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования»¹²⁹.

Часто встречающиеся исполнительные документы - это судебные акты, акты других органов и должностных лиц по делам об административных правонарушениях.

Органы и должностные лица, имеющие право рассматривать дела по административным правонарушениям, обозначены в гл. 23 Кодекса РФ об административных правонарушениях¹³⁰(далее - КоАП РФ) и их список весьма обширен. Но, как справедливо отмечает Д.Х. Валеев, «законодатель не указал на то, что данные постановления органов (должностных лиц) приобретают силу исполнительных документов только в том случае, если законодательством РФ не установлен иной порядок исполнения указанных

¹²⁹ О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования: федер. закон от 24.07.2009 г. №212-ФЗ (ред. от 28.12.2013) (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.01.2014 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 30, ст.3738.

¹³⁰ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. №195-ФЗ (в ред. от 12.03.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2014) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. №1 (ч.1), ст.1.

исполнительных документов»¹³¹.

Требования к форме постановления об административном правонарушении установлены в ст.29.10 КоАП РФ. Отметим также, что к актам отдельных органов и должностных лиц предъявляются иные требования в соответствии со специальными нормами, которые мы в данной работе не рассматриваем ввиду их большого объема.

Как отмечает О.В. Исаенкова, «наиболее часто на практике из актов органов и должностных лиц по делам об административных правонарушениях, подлежащих исполнению в силу Федерального закона «Об исполнительном производстве», встречаются постановления о наложении штрафов»¹³².

В соответствии с ч. 7 ст. 21 закона «Об исполнительном производстве» судебные акты, акты других органов и должностных лиц по делам об административных правонарушениях предъявляются к исполнению в течение двухлетнего срока со дня их вступления в законную силу.

Постановления судебного пристава-исполнителя - еще один вид исполнительных документов. Данный документ регламентирован ст.14 закона «Об исполнительном производстве», в части первой которой говорится, что со дня направления (предъявления) исполнительного документа к исполнению, оформляются постановлениями должностного лица службы судебных приставов решения по вопросам исполнительного производства, принимаемые:

- судебным приставом-исполнителем,
- главным судебным приставом Российской Федерации,
- главным судебным приставом субъекта Российской Федерации,
- старшим судебным приставом и их заместителями.

¹³¹ Валеев Д.Х. Комментарий к Федеральному закону от 2 октября 2007 г. «Об исполнительном производстве» // Вестник гражданского процесса. 2012. № 2. С.134.

¹³² Исаенкова О.В., Балашов А.Н., Балашова И.Н. Исполнительное производство в Российской Федерации: Курс лекций: учебное пособие для вузов/ по ред. О.В. Исаенковой. М., 2008. 192 с.

К таким постановлениям, например, относятся постановления судебного пристава-исполнителя о взыскании расходов по совершению исполнительных действий и исполнительского сбора (ст.ст.112,117 закона «Об исполнительном производстве»). Здесь мы видим ситуацию, когда постановление пристава-исполнителя, вынесенное в процессе исполнительного производства, одновременно само по себе является исполнительным документом, по которому может быть возбуждено исполнительное производство¹³³.

Ст.14 закона «Об исполнительном производстве» предъявляет ряд требований к форме такого постановления, оно должно содержать:

- наименование подразделения судебных приставов и его адрес;
- дату вынесения постановления;
- должность, фамилию и инициалы лица, вынесшего постановление;
- наименование и номер исполнительного производства, по которому выносится постановление;
- вопрос, по которому выносится постановление;
- основания принимаемого решения со ссылкой на федеральные законы и иные нормативные правовые акты;
- решение, принятое по рассматриваемому вопросу;
- порядок обжалования постановления.

По общему правилу ст.3 закона «Об исполнительном производстве» постановление судебного пристава-исполнителя должно быть подписано должностным лицом, его вынесшим и заверено печатью соответствующего подразделения ФССП РФ. Федеральным законом от 12.03.2014 г. № 34-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О судебных приставах» и

¹³³ Об исполнительном производстве: федер. закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. ч.15, ч.16, ст. 30.

Федеральный закон «Об исполнительном производстве»¹³⁴ ст. 14 закона «Об исполнительном производстве» была дополнена частью 2.1, в соответствии с которой постановление судебного пристава-исполнителя или иного должностного лица службы судебных приставов теперь может быть вынесено и в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью судебного пристава-исполнителя или иного должностного лица службы судебных приставов. При этом отмечено, что требования к формату такого электронного документа судебного пристава-исполнителя или иного должностного лица службы судебных приставов, устанавливаются Федеральной службой судебных приставов. Постановление судебного пристава-исполнителя исполняется в срок, указанный в постановлении, и может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде.

Исполнительная надпись нотариуса - вид исполнительного документа, чаще всего встречающийся в процессе обращения взыскания на заложенное имущество. Исполнительным надписям нотариуса посвящены две главы (гл. XV и гл. XV.1.). Основ законодательства Российской Федерации о нотариате¹³⁵ (далее - Основы законодательства о нотариате), анализируя которые можно сделать вывод, что исполнительная надпись нотариуса - это надпись, совершаемая на документах, устанавливающих задолженность, для взыскания денежных сумм или истребования имущества от должника. Ст. 93 Основ законодательства о нотариате определено, что взыскание по исполнительной надписи нотариуса производится в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством РФ для исполнения судебных решений.

¹³⁴ О внесении изменений в Федеральный закон «О судебных приставах»: федер. закон от 12 марта 2014 г. № 34-ФЗ; Об исполнительном производстве: федер. закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ // Российская газета. 2014. 14 марта.

¹³⁵ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате. (утв. ВС РФ 11.02.1993г. № 4462-1) (ред. от 21.12.2013г.) Ведомости СНД и ВС РФ. 11.03.1993 г. № 10, ст. 357.

По общему правилу, в соответствии со ст. 91 Основ законодательства о нотариате, исполнительная надпись совершается нотариусом при условии, что предоставленные документы бесспорно подтверждают требования взыскателя к должнику и прошло не более двух лет со дня, когда обязательство должно было быть исполнено. Основами законодательства о нотариате устанавливаются особенности совершения исполнительных надписей по отдельным видам обязательств. Так, особо выделен вид исполнительной надписи на договоре залога (гл. XVI Основ законодательства о нотариате), который регламентирован также ст.ст. 349,350 ГК РФ, ст.ст.24.1,28.2 закона «О залоге», а также ст. 55 Закона об ипотеке.

В свою очередь, п. 9 ч. 1 ст. 12 закона «Об исполнительном производстве» как исполнительный документ указывает именно исполнительную надпись нотариуса, сделанную при наличии соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, которое на практике часто бывает включено в текст самого договора залога. При этом соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество должно быть нотариально удостоверено, что четко оговорено в п. 6 ст. 349 ГК РФ и ст. 94.1. Основ законодательства о нотариате (указанное условие ранее также содержалось в п. 44 Перечня документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей органов, совершающих нотариальные действия 1976 года¹³⁶. Внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество будет рассмотрен в следующей главе.

Помимо случаев обращения взыскания на заложенное имущество,

¹³⁶ Постановление СМ РФ от 11 марта 1976 г. № 171 «Об утверждении перечня документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей органов, совершающих нотариальные действия». Утратило силу в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 08.12.2010г. № 997. // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

исполнительная надпись нотариуса может быть совершена также на основании п. 3 ст. 630 ГК РФ при взыскании с арендатора задолженности по арендной плате по договору проката и на основании п. 5 ст. 358 ГК РФ совместно со ст. 12 Федерального закона «О ломбардах»¹³⁷ при обращении взыскания на не востребовавшие вещи - по истечении льготного срока, в случае, если заемщик не исполнил обязательство, предусмотренное договором займа, или поклажедатель не востребовал сданную на хранение вещь.

Новым Перечнем документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей 2012 года¹³⁸ еще раз законодательно подтверждено совершение исполнительной надписи по договорам займа, проката и хранения.

В целом, в отношении исполнительной надписи нотариуса можно отметить, что данный документ редко встречается на практике и преимущественно в отношениях, связанных с кредитованием, однако в том числе и в отношении недвижимого имущества.

Таким образом, на основании вышеизложенного в настоящем параграфе можно сделать выводы.

1. Исполнительный документ - это вынесенный органом государственной власти документ процессуального характера, установленной законом формы, содержащий в себе требование о принудительном исполнении и являющийся основанием для возбуждения исполнительного производства.

2. Требования законодательства Российской Федерации к исполнительным документам не содержат какие-либо специальные положения по отношению к недвижимому имуществу. На практике же

¹³⁷ О ломбардах: федер. закон от 19.07.2007 г. №196-ФЗ (в ред. от 02.11.2007) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 31, ст. 3992.

¹³⁸ Постановление Правительства РФ от 01.06.2012 г. № 543 «Об утверждении перечня документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2012. № 24, ст. 3181.

выделяются нижеследующее:

- обращение взыскания на недвижимое имущество должника в исполнительном производстве чаще всего производится по исполнительному листу
- небольшая популярность предъявления требований в порядке приказного производства связана с легкостью отмены судебного приказа, а именно на основании факта поступления возражений от должника в установленный срок. Отсутствие при процедуре выдачи судебного приказа такого механизма, как мер по обеспечению иска является дополнительным аргументом его непопулярности, в том числе и в отношении обращения взыскания на недвижимое имущество.
- недвижимое имущество может передаваться по соглашению об уплате алиментов и соответственно в последующем быть объектом взыскания.

3. Федеральным законом от 12.03.2014 г. № 34-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О судебных приставах» и Федеральный закон «Об исполнительном производстве» ст. 14 закона «Об исполнительном производстве» была дополнена частью 2.1, в соответствии с которой постановление судебного пристава-исполнителя или иного должностного лица службы судебных приставов теперь может быть вынесено и в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью судебного пристава-исполнителя или иного должностного лица службы судебных приставов.

§2. Особенности наложения ареста на недвижимое имущество должника

Действия, указанные в исполнительном документе, или действия, совершаемые судебным приставом-исполнителем в целях получения с должника имущества, в том числе денежных средств, подлежащего

взысканию по исполнительному документу являются, в соответствии со ст.68 закона «Об исполнительном производстве», мерами принудительного исполнения. Меры принудительного исполнения применяются после возбуждения исполнительного производства, а если установлен срок для добровольного исполнения требований исполнительного документа — после его истечения. Из анализа этих норм следует, что обращение взыскания на недвижимое имущество является не чем иным, как мерой принудительного исполнения.

Обращение взыскания на имущество должника регламентировано гл. 8 закона «Об исполнительном производстве». На первый взгляд, кажется очевидным рассмотрение ареста имущества как части системы обращения взыскания на имущество должника. Однако, более детальный анализ норм закона «Об исполнительном производстве», судебной практики и юридической литературы позволяет сделать вывод, что не все так просто. Например, по мнению Федерального арбитражного суда Уральского округа, «...в отличие от п. 1 ст. 46 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве» нормы действующего законодательства об исполнительном производстве не предусматривают, что арест имущества является необходимой составной частью обращения взыскания на имущество»¹³⁹. Схожая практика характерна и для судов общей юрисдикции¹⁴⁰. Это кажется справедливым, учитывая то, что в п. 1 ст. 46

¹³⁹ Обзор практики рассмотрения споров, связанных с исполнением судебных актов арбитражных судов (одобрен президиумом Федерального арбитражного суда Уральского округа 24.12.2010 г.). // Вестник Федерального арбитражного суда Уральского округа. 2011. № 2.

¹⁴⁰ Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 08 октября 2013 г. по делу № 2-9862/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 09 июля 2014 г. по делу № 2-12677/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 05 мая 2014 г. по делу № 2-9072/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 29 апреля 2014 г. по делу № 2-8683/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 28 марта 2014 г. по делу № 2-5905/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 07 апреля 2014 г. по делу № 2-6854/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.; Решение Набережночелнинского

Федерального закона от 21.07.1997 г. №119-ФЗ «Об исполнительном производстве» говорилось о том, что обращение взыскания на имущество должника состоит из его ареста (описи), изъятия и принудительной реализации. Такого же мнения придерживаются и практики, согласно которым «в отличие от дефиниции «обращение взыскания», ранее содержащейся в Федеральном законе от 21.07.1997 г. № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве», действующий закон не включает в это понятие арест. Данное обстоятельство, как уже отмечалось, объясняется тем, что арест в соответствии с концепцией закона является мерой обеспечения исполнения, а не мерой принудительного исполнения¹⁴¹. И действительно, в ч.1 ст.80 закона «Об исполнительном производстве» ясно говорится, что арест на имущество должника накладывается именно в целях обеспечения исполнения исполнительного документа. Такого мнения придерживается и судебная практика по делам об оспаривании наложения ареста на имущество должника¹⁴².

Из выше исследованного можно сделать вывод о том, что, как и законодатель, так и судебная практика включают в систему мер принудительного исполнения только арест, указанный в п. 5 ч. 3 ст. 68 закона «Об исполнительном производстве» (арест имущества должника,

городского суда Республики Татарстан от 23 апреля 2014 г. по делу № 2-7857/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.

¹⁴¹ Настольная книга судебного пристава-исполнителя: учебно-практическое пособие / И.А. Аксенов, В.В. Астанин, Н.Н. Бакурова и др.; под ред. В.А. Гуреева. М., 2011. 585с.

¹⁴² См.: Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 16.10.2013 г. по делу №А78-2063/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 16.10.2013 г. по делу №А78-2063/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.08.2013 г. по делу №А38-6936/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением Федерального закона от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (одобрен президиумом Федерального арбитражного суда Уральского округа 11.12.2009).// Вестник Федерального арбитражного суда Уральского округа. 2010. № 1; Постановление Президиума ВАС РФ от 28.10.2010 г. № 7300/10 по делу № А51-18120/2009 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 1.; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 07 мая 2013 г. по делу № 2-4576/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 25 июля 2013 г. по делу № 2-7668/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 14 августа 2014 г. по делу № 2-12757/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 30 октября 2013 г. по делу № 2-10719/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.

находящегося у должника или у третьих лиц, во исполнение судебного акта об аресте имущества), в остальных же случаях, на основании ст. 80 закона «Об исполнительном производстве» арест, накладываемый на имущество должника в целях обеспечения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях, в частности, в целях обеспечения сохранности имущества, подлежащего взысканию. Арест имущества хотя и не входит, по общему правилу, в такую меру принудительного исполнения как обращение взыскания на имущество должника, но безусловно и повсеместно, как видно из приведенной судебной практики, применяется для обеспечения сохранности имущества, которое подлежит передаче взыскателю или реализации, в соответствии с п. 1 ч. 3 ст. 80 закона «Об исполнительном производстве».

Законодательство понятие ареста имущества должника не раскрывает, но в науке существует множество определений. Подробно об этом изложено в статье автора¹⁴³.

Федеральным законом от 12.03. 2014 г. № 34-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О судебных приставах» и Федеральный закон «Об исполнительном производстве» ст. 80 закона «Об исполнительном производстве» дополнена частью 1.1, в соответствии с которой не допускается арест имущества должника по исполнительному документу, содержащему требование о взыскании денежных средств, если сумма взыскания по исполнительному производству не превышает 3000 рублей, за исключением ареста денежных средств, ареста заложенного имущества, подлежащего взысканию в пользу залогодержателя, и ареста имущества по исполнительному документу, содержащему требование о наложении ареста.

В соответствии с ч. 3 ст. 80 закона «Об исполнительном производстве»

¹⁴³ См.: Гайфутдинова Р.З. Особенности ареста как меры принудительного исполнения обращения взыскания на недвижимое имущество // Казанская наука. 2014. № 9. С. 169 – 171.

арест на имущество должника применяется исключительно:

- 1) для обеспечения сохранности имущества, которое подлежит передаче взыскателю или реализации;
- 2) при исполнении судебного акта о конфискации имущества;
- 3) при исполнении судебного акта о наложении ареста на имущество, принадлежащее должнику и находящееся у него или у третьих лиц.

Как отмечают И.М. Вставская и С.А. Савченко, данный перечень оснований является исчерпывающим¹⁴⁴. С данным выводом нельзя не согласиться, особенно учитывая насколько существенно арест ограничивает права должника.

Наложение ареста на имущество должника, по общему правилу, производится судебным приставом-исполнителем с участием понятых и с составлением акта о наложении ареста на имущество должника (опись имущества). Исключение из этого правила составляют случаи, когда арест исполняется регистрирующим органом, производится арест денежных средств, находящихся на счетах в банке или иной кредитной организации и арест ценных бумаг и денежных средств, находящихся у профессионального участника рынка ценных бумаг на счетах, указанных в статьях 73 и 73.1 закона «Об исполнительном производстве». Следовательно, таким исключением будет и наложение ареста на недвижимое имущество при исполнении ареста регистрирующим органом¹⁴⁵.

В соответствии с ч. 8 ст. 80 закона «Об исполнительном производстве» «постановление судебного пристава-исполнителя о наложении (или снятии) ареста на недвижимое имущество должника или сведения, содержащиеся в постановлении и акте о наложении ареста на имущество должника (описи имущества), в трехдневный срок со дня принятия постановления

¹⁴⁴ Вставская И.М., Савченко С.А. Исполнительное производство: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2010. 232 с.

¹⁴⁵ См.: например: Решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 12 октября 2009 года по делу №А58-7305/09. // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: [http:// www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 15.06.2013).

направляются в регистрирующий орган в форме электронного документа с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия». Аналогичную норму содержит п. 3 ст. 28 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В то же время имеется Соглашение о взаимодействии между Федеральной службой судебных приставов и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии¹⁴⁶, в соответствии с п. 3.1. которого, судебные приставы-исполнители, наложившие арест на недвижимое имущество (установившие иное ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество) либо отменившие арест недвижимого имущества, направляют заверенные копии соответствующего постановления (это может быть в том числе постановление об окончании исполнительного производства, в котором указывается на отмену ареста имущества должника) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, по месту нахождения объекта недвижимости для внесения соответствующих сведений в ЕГРП. Эти документы, заверенные гербовой печатью подразделения судебных приставов, направляются в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не позднее дня, следующего за днем их вынесения. При этом, копия постановления о наложении ареста на имущество должника должна содержать сведения, необходимые для внесения в ЕГРП и позволяющие однозначно идентифицировать подлежащий аресту объект недвижимого имущества и (или) правообладателя. Для самого объекта недвижимости такими сведениями являются наименование, точный адрес (местоположение), кадастровый номер, площадь, инвентарный номер, литер, этаж, номер на поэтажном плане.

¹⁴⁶ Соглашение о взаимодействии между Федеральной службой судебных приставов и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии. (утв. ФССП РФ № 12/02-9, Росреестром № 57 23.11 .2010) // Вестник Росреестра. 2010. № 4. Бюллетень Федеральной службы судебных приставов. 2011. №1.

В соответствии с ч. 2 ст. 69 закона «Об исполнительном производстве», взыскание на имущество должника, в том числе на денежные средства в рублях и иностранной валюте, обращается в размере задолженности, то есть в размере, необходимом для исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе, с учетом взыскания расходов по совершению исполнительных действий и исполнительского сбора, наложенного судебным приставом-исполнителем в процессе исполнения исполнительного документа. Эта норма сегодня очень важна с позиции защиты должника от несоразмерного обращения взыскания на принадлежащее ему имущество. Принцип соотносимости объема требований взыскателя и мер принудительного исполнения содержится в п. 5 ст. 4 закона «Об исполнительном производстве» и находит свое дальнейшее развитие в правоприменительной практике. Так, Конституционным судом РФ в п. 5.1. Постановления от 12.07.2007 г. № 10-П по данному вопросу в отношении гражданина-должника сделан вывод о том, что «поскольку ограничение прав должника связано прежде всего с обеспечением принудительной защиты нарушенных им имущественных прав взыскателя, законодатель должен стремиться к тому, чтобы в таких случаях гражданину-должнику и лицам, находящимся на его иждивении, сохранялся необходимый уровень существования»¹⁴⁷. В то же время здесь же говорится о необходимости «...обеспечения баланса интересов должника и кредитора (взыскателя) в силу требования статьи 17 (часть 3) Конституции РФ о том, что осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц...»¹⁴⁸. Именно данным Постановлением признано «...не соответствующим Конституции РФ, ее статьям 17 (часть 3), 35 (часть 1), 45, 46 (часть 1) и 55 (часть 3), положение абзаца третьей части первой ст. 446

¹⁴⁷ Постановление Конституционного Суда РФ от 12 июля 2007 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца третьей части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан В.В. Безменова и Н.В. Калабуна» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2007. № 5.

¹⁴⁸ Там же.

ГПК Российской Федерации в той части, в какой им устанавливается запрет обращения взыскания по исполнительным документам на принадлежащие гражданину-должнику на праве собственности земельные участки, использование которых не связано с осуществлением гражданином-должником предпринимательской деятельности и которые не являются основным источником существования гражданина-должника и лиц, находящихся на его иждивении, обеспечивающим указанным лицам необходимый уровень существования»¹⁴⁹. Так, по мнению Е.А. Суханова, «законодательные попытки увести из-под их¹⁵⁰ взыскания иное имущество юридических лиц следует считать не только незаконными (противоречащим п. 1 ст. 56 ГК), но и неконституционными, ибо они направлены на преимущественную охрану отдельных видов частной собственности, противоречащую общему принципу равенства защиты различных форм собственности (ч. 2 ст. 8 Конституции РФ)»¹⁵¹.

Сегодня имеется актуальная проблема применения к аресту недвижимого имущества принципа соразмерности. Часто встречаются случаи, когда суды не допускают несоразмерное ограничение прав и законных интересов должника по распоряжению имуществом путем ареста имущества на сумму, которая значительно превышает сумму взыскиваемого долга¹⁵².

Однако, встречается и иная судебная практика, когда арест имущества должника, который не является мерой принудительного исполнения, не нарушает принцип соотносимости мер принудительного исполнения объему требований по исполнительному документу, вынесен для обеспечения

¹⁴⁹ Там же.

¹⁵⁰ Здесь имеются в виду кредиторы.

¹⁵¹ Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / В.С. Ем, И.А. Зенин, Н.В. Козлова и др.; отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М., 2011. Т. 1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. 958 с.

¹⁵² Обобщение практики рассмотрения ФАС СКО дел, связанных с применением Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» п. 6 // Вестник Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа. 2011. №1.

сохранности имущества¹⁵³. По нашему мнению, в связи с большой важностью данного вопроса крайне актуальным было бы разъяснение на уровне высшей судебной инстанции о порядке применения в отношении ареста имущества принципа соотносимости мер принудительного исполнения объему требований по исполнительному документу¹⁵⁴. Следует учесть и такие факторы, как рыночная стоимость имущества. Ведь, например, ради взыскания небольшой суммы денег накладывать арест на дом или квартиру значительно большей стоимости является неверным. Необходимо также учитывать вид и назначение недвижимого имущества. Например, имеет смысл установить отдельные разумные пороги размера взыскиваемой суммы, после которого допускается применение мер принудительного исполнения, для каждого вида, назначения и стоимости недвижимого имущества: для земельных участков (различных по назначению и размеру), для жилья, для иных помещений.

Изъятие имущества и передача его на хранение являются частью ареста, пусть и не обязательной. Изъятие имущества должника определяется ст. 84 закона «Об исполнительном производстве», а передача на хранение или под охрану - ст. 86 данного закона. Статья 84 закона «Об исполнительном производстве» в части первой направляет нас при изъятии имущества должника для дальнейшей реализации либо передачи взыскателю к статье 80 закона «Об исполнительном производстве», которая, в свою очередь, регламентирует арест имущества должника. Данная статья в части четвертой говорит о том, что арест имущества должника включает в себя в том числе, при необходимости, ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества. Но, как справедливо отмечает Д.Х. Валеев,

¹⁵³ См., например: Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа по делу №А05-7105/2013 от 13 января 2014 года. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁵⁴ См. об этом также Гайфутдинова Р.З. Особенности ареста как меры принудительного исполнения обращения взыскания на недвижимое имущество // Казанская наука. № 9. 2014. С. 169 – 171.

невозможно изъятие объектов недвижимого имущества¹⁵⁵.

Согласно пунктам 6 и 7 части 5 ст. 80 закона «Об исполнительном производстве» в акте о наложении ареста (описи имущества) указывается лицо, которому судебным приставом-исполнителем передано под охрану или на хранение имущество, адрес указанного лица, а также отметка о разъяснении лицу, которому судебным приставом-исполнителем передано под охрану или на хранение арестованное имущество, его обязанностей и предупреждении его об ответственности за растрату, отчуждение, сокрытие или незаконную передачу данного имущества, а также подпись указанного лица.

Согласно части первой ст. 86 закона «Об исполнительном производстве», недвижимое имущество должника, на которое наложен арест, передается под охрану под роспись в акте о наложении ареста должнику или членам его семьи, назначенным судебным приставом-исполнителем, либо лицам, с которыми территориальным органом Федеральной службы судебных приставов заключен договор.

Сегодня, несмотря на простоту норм о передаче недвижимости под охрану, сохраняется много неясных вопросов. Например, в практике судов особенно отмечается, что передача арестованного имущества на хранение не может быть осуществлено судебным приставом-исполнителем без явной необходимости¹⁵⁶. Имеется проблема принципиальной возможности передачи недвижимого имущества на хранение. Встречаются три позиции:

1. Передача недвижимого имущества на хранение возможна в порядке секвестра в соответствии со ст. 926 ГК РФ. Так, например, в Постановлении Федерального арбитражного суда (далее ФАС) Северо-Кавказского округа от

¹⁵⁵ Валеев Д.Х. Комментарий к Федеральному закону от 2 октября 2007 г. «Об исполнительном производстве» // Вестник гражданского процесса. 2013. № 1. С.129.

¹⁵⁶ Обобщение судебной практики по делам, рассмотренным в кассационном порядке во втором полугодии 2008 года. Обжалование действий судебных приставов-исполнителей (подготовлено ФАС Северо-Кавказского округа). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

27.02.2006 № Ф08-459/2006 по делу № А32-30767/2005-47/461 сказано: «Исходя из сущности отношений по хранению и норм главы 47 Гражданского кодекса Российской Федерации объектом хранения могут выступать только движимые вещи за исключением случаев, предусмотренных ст. 926 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии с п.1 и п. 2 ст. 926 Гражданского кодекса Российской Федерации вещь, являющаяся предметом спора между двумя или несколькими лицами, может быть передана третьему лицу на хранение в порядке секвестра по соглашению всех спорящих лиц (договорный секвестр) или по решению суда (судебный секвестр). Согласно п.3 ст. 926 Гражданского кодекса Российской Федерации на хранение в порядке секвестра могут быть переданы как движимые, так и недвижимые вещи»¹⁵⁷. Аналогичные выводы содержатся в Постановлении Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2009 по делу №А52-3432/2008¹⁵⁸ и в Постановлении Президиума ВАС РФ от 31.05.2005 № 16872/04 по делу № А76-15294/04-12-396. Такой же подход встречается и в судах общей юрисдикции¹⁵⁹.

2. Договор хранения в отношении недвижимого имущества может быть заключен. Так, например, из Постановления ФАС Восточно-Сибирского

¹⁵⁷ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 27.02.2006 г. № Ф08-459/2006 по делу № А32-30767/2005-47/461. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁵⁸ Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2009 г. по делу №А52-3432/2008. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁵⁹ Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 08 июля 2014 г. по делу № 2-12544/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 10 июня 2014 г. по делу № 2-11063/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 27 августа 2014 г. по делу № 2-14758/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 19 мая 2014 г. по делу № 2-10150/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 25 июня 2014 г. по делу № 2-11652/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 07 мая 2013 г. по делу № 2-4576/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Тукаевского районного суда Республики Татарстан от 17 марта 2014 г. по делу № 2-122/2014 // Официальный сайт Тукаевского районного суда РТ; Решение Тукаевского районного суда Республики Татарстан от 23 июля 2014 г. по делу № 2-1211/2014 // Официальный сайт Тукаевского районного суда РТ.

округа от 16.10.2013 по делу № А78-2063/2013 следует: «Учитывая конкретные обязанности, возложенные указанным договором от 21.02.2013 на хранителя, применение судебным приставом-исполнителем договора хранения вместо договора охраны не нарушает права должника. Суды признали, что судебным приставом-исполнителем правомерно при заключении договора были применены нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, регламентирующие сходные правоотношения по хранению имущества, так как договор охраны недвижимого имущества прямо не предусмотрен нормами законодательства. Заключение же договора возмездного оказания услуг (по правилам Закона об охранной деятельности) явно ставило бы общество в более невыгодное положение, так как оплата по договору относилась бы к расходам по исполнительному производству, взыскание которых производится с должника»¹⁶⁰.

3. Объектом хранения по договору хранения может являться недвижимое имущество, которое может быть перемещено для передачи хранителю. В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда (далее ВАС РФ) от 31 мая 2005 г. № 16872/04 говорится, что «в силу ч.2 ст. 51 Закона об исполнительном производстве при передаче арестованного имущества на хранение судебным приставом-исполнителем должны учитываться свойства арестованного имущества, так как объекты хранения передаются во владение хранителя и переносятся в его хозяйственную сферу. Если же их физические особенности исключают такую возможность, то и передачу вещи на хранение осуществить нельзя». Согласно Постановлению ФАС Восточно-Сибирского округа от 24.08.2009 г. по делу № А58-4292/07: «Физические свойства судов внутреннего плавания, являющихся объектом договора № 20-ПР от 01.06.2005 г., позволяют передать их во владение хранителя. В связи с чем, суда внутреннего плавания, являясь в соответствии

¹⁶⁰ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 16.10.2013 г. по делу № А78-2063/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

со ст. 130 ГК РФ объектами недвижимого имущества, могут выступать объектом договора хранения...»¹⁶¹.

Кроме того, из той же судебной практики возникает вопрос о том, что нужно передавать недвижимое имущество на хранение или же под охрану. В Постановлении Президиума ВАС Российской Федерации от 02.04.2013 г. № 15945/12 по поводу передачи недвижимого имущества под охрану говорится следующее: «В Закон об исполнительном производстве введен институт охраны арестованного имущества. Так, согласно ч.1 ст.86 данного Закона недвижимое имущество должника, на которое наложен арест, передается под охрану под роспись в акте о наложении ареста должнику или членам его семьи, назначенным судебным приставом-исполнителем, либо лицам, с которыми территориальным органом Федеральной службы судебных приставов заключен договор. Соответственно, круг лиц, которым возможна передача арестованного недвижимого имущества под охрану, ограничен: либо должник (члены его семьи), либо организация, вступающая в договорные отношения со службой судебных приставов.»¹⁶².

Таким образом, мы видим, что судебная практика по данному вопросу противоречива. Но все же, на наш взгляд, наиболее верным является правило из ч.1. ст. 86 закона «Об исполнительном производстве» о передаче недвижимого имущества под охрану под роспись в акте о наложении ареста должнику или членам его семьи, назначенным судебным приставом-исполнителем, либо лицам, с которыми территориальным органом Федеральной службы судебных приставов заключен договор.

Требования к договору на оказание охранных услуг устанавливаются как гл. 39 ГК РФ, так и Законом РФ «О частной детективной и охранной

¹⁶¹ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 24.08.2009 г. по делу № А58-4292/07. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁶² Постановление Президиума ВАС РФ от 02.04.2013 г. № 15945/12 по делу № А51-10366/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

деятельности в Российской Федерации»¹⁶³. В соответствии с последним, а именно ст. 3 и ст. 11, охрана объектов и имущества разрешается только организациям, специально учреждаемым для их выполнения и имеющим лицензию, выданную органами внутренних дел.

Помимо ареста на практике в исполнительном производстве для сохранности имущества должника, предполагаемого к взысканию, судебными приставами-исполнителями часто применяется запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из реестра в отношении объектов недвижимого имущества.

На сегодняшний день существует проблема определения допустимости подобных действий судебного пристава-исполнителя. В соответствии с абз. 2 п. 4 ст. 19 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в Единый государственный реестр прав или принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества либо об избрании в качестве меры пресечения залога, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета, возврата залога залогодателю или до решения вопроса об обращении залога в доход государства в порядке, установленном законодательством. В то же время подобная практика считается уязвимой с организационной точки зрения и не соответствующей требованиям законодательства об

¹⁶³ О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации: закон РФ от 11.03.1992 г. № 2487-1 // Российская газета. 1992. 30 апр.

исполнительном производстве¹⁶⁴.

В исследованной судебной практике по данному вопросу однозначной позиции нет. Так, в актах судов общей юрисдикции высказывается позиция, что «запрет регистрирующему органу совершать регистрационные действия в отношении объектов недвижимого имущества является мерой, обеспечивающей исполнение исполнительного документа, принятой в целях исключения выбытия имущества должника, на которое может быть обращено взыскание в будущем, что не противоречит ст.ст. 5, 12, 13, 68 закона «Об исполнительном производстве». Указанная мера не препятствует должнику пользоваться своим имуществом¹⁶⁵. В отношении вопроса о несоразмерности стоимости недвижимого имущества, в отношении которого наложен запрет совершения регистрационных действий, сумме задолженности, отмечается, что подобный запрет подразумевает ограничение собственника в его правах по распоряжению данным имуществом, и никоим образом не затрагивает его прав по владению и пользованию данным имуществом¹⁶⁶. В то же время высказывается мнение, когда запрет производить регистрационные действия в отношении недвижимого имущества отождествляется с арестом имущества должника, так как арест имущества должника включает в себя запрет распоряжаться имуществом¹⁶⁷.

Не однозначна и практика арбитражных судов. Так, высказывается мнение, что запрет на совершение регистрационных действий применяется в качестве обеспечительной меры для сохранения имущества, запрещающей собственнику распоряжение имуществом, но не в качестве меры, нацеленной

¹⁶⁴ Настольная книга судебного пристава-исполнителя: учебно-практическое пособие / И.А. Аксенов, В.В. Астанин, Н.Н. Бакурова и др.; под ред. В.А. Гуреева. М., 2011. 585с.

¹⁶⁵ См., например: Решение Губкинского городского суда Белгородской области от 16 августа 2012 г. // Официальный сайт Губкинского городского суда Белгородской области URL: http://gubkinskygor.blg.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=358 (дата обращения: 25.06.2014).

¹⁶⁶ Решение Ковровского городского суда Владимирской области от 7 апреля 2010 г. // Официальный сайт Ковровского городского суда Владимирской области. URL: http://kovrovsky.wld.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=658 (дата обращения: 25.06.2013).

¹⁶⁷ Решение Дзержинского районного суда г. Перми от 11 февраля 2010 г. // Официальный сайт Дзержинского районного суда г.Перми. URL: http://dzerjin.perm.sudrf.ru/modules.php?name=docum_sud&id=41 (дата обращения: 23.02.2013).

на его последующую реализацию и не является арестом имущества в виде ограничения права распоряжаться им¹⁶⁸. Более того отмечается, что между арестом и такой самостоятельной мерой, как запрет совершать регистрационные действия, нельзя ставить знак равенства и что отождествление указанных мер приведет к тому, что запрет регистрационным органам совершать действия во всех случаях можно будет признавать незаконным ввиду нарушения процедуры, установленной законом для ареста¹⁶⁹.

В то же время существует строго противоположная судебная практика, в соответствии с которой: «...судебный пристав-исполнитель вправе самостоятельно принять меры по обеспечению исполнения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях, именно путем наложения ареста на имущество должника. Поскольку арест имущества должника, в соответствии со ст. 80 Закона об исполнительном производстве, включает запрет на распоряжение имуществом, а при необходимости - ограничения права пользования имуществом либо изъятие имущества, действия судебного пристава-исполнителя по наложению запрета на распоряжение должником имущества, в том числе по установлению запрета на совершение регистрационных действий с недвижимым имуществом должника должны производиться в порядке, установленном для наложения ареста на имущество должника».¹⁷⁰

Также высказывается мнение, что по своей сути запрет на совершение регистрационных действий с недвижимым имуществом должника аналогичен наложению ареста на имущество в целях обеспечения исполнения исполнительного документа и не является мерой

¹⁶⁸ Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26 марта 2014 г. дело № А56-3569/2014 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: [http:// www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 15.03.2015).

¹⁶⁹ Постановление ФАС Уральского округа от 26.09.2011 г. № Ф09-5854/2011 по делу № А50-4239/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁷⁰ Постановление ФАС Поволжского округа от 16 октября 2012 г., дело № А65-225/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

принудительного исполнения¹⁷¹.

Таким образом, для Росреестра запрет судебного пристава-исполнителя на совершение регистрационных действий с недвижимостью не порождает проблем, а для судебной системы данный вопрос не столь однозначен. На наш взгляд, целесообразно применять меру прямо предусмотренную законом, а именно - арест. Кроме того, аресту корреспондируют иные нормы гражданского процесса и исполнительного производства, например, иск об освобождении имущества от ареста, который в отношении имущества, находящегося под запретом формально неприменим. Ввиду того, что в отношении недвижимого имущества невозможно применение иных обеспечительных мер, кроме тех, что составляют содержание ареста, предлагается на законодательном уровне прямо закрепить положение, запрещающее применение иных мер обеспечительного характера в отношении недвижимого имущества вне рамок ареста.

Таким образом, на основании вышеизложенного в настоящем параграфе можно сделать выводы.

1. Процедура обращения взыскания на недвижимое имущество, в целом, подчиняется общим правилам исполнительного производства и включает в себя три стандартные стадии: арест, оценку и реализацию. Однако, ввиду особенностей гражданского-правового статуса недвижимого имущества существует ряд особенностей обращения взыскания на него и проблем на практике.

2. Наложение ареста на имущество должника, по общему правилу, производится судебным приставом-исполнителем с участием понятых и с составлением акта о наложении ареста на имущество должника (опись имущества). Исключение из этого правила составляют случаи, когда арест на

¹⁷¹ Решение Арбитражного суда Оренбургской области 14 февраля 2014 г., дело № А47-13751/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: [http:// www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 23.03.2013).

недвижимое имущество налагается при исполнении регистрирующим органом.

3. Изъятие объектов недвижимого имущества при обращении взыскания на него невозможно.

4. На сегодняшний день существует актуальная проблема применения принципа соразмерности к аресту недвижимого имущества, но судебная практика по данному вопросу противоречива. Ввиду того, что, как правило, недвижимое имущество является наиболее значимым объектом гражданских прав, предлагается установить следующие критерии соотносимости мер принудительного исполнения и размера взыскиваемой суммы, а именно:

- рыночная стоимость недвижимого имущества;
- вид и назначение недвижимого имущества.

5. Выявлено, что в судебной практике часто возникает вопрос о том, нужно ли передавать недвижимое имущество на хранение или же под охрану. Предлагается единообразный подход к вопросу хранения арестованного недвижимого имущества, где ключевым средством является именно договор охраны с передачей под роспись в акте о наложении ареста должнику или членам его семьи, назначенным судебным приставом-исполнителем, либо лицам, с которыми территориальным органом Федеральной службы судебных приставов заключен договор.

6. На сегодняшний день существует проблема определения допустимости применения судебными приставами-исполнителями для сохранности имущества должника, предполагаемого к взысканию, запрета на совершение регистрационных действий, действий по исключению из реестра в отношении объектов недвижимого имущества. Таким образом, для Росреестра запрет судебного пристава-исполнителя на совершение регистрационных действий с недвижимостью не порождает проблем, а для судебной системы данный вопрос не столь однозначен. На наш взгляд, целесообразно применять меру прямо предусмотренную законом, а именно -

арест. Кроме того, аресту корреспондируют иные нормы гражданского процесса и исполнительного производства, например, иск об освобождении от ареста, который в отношении имущества, находящегося под запретом формально неприменим. Ввиду того, что в отношении недвижимого имущества невозможно применение иных обеспечительных мер, кроме тех, что составляют содержание ареста, предлагается на законодательном уровне прямо закрепить положение, запрещающее применение иных мер обеспечительного характера в отношении недвижимого имущества вне рамок ареста.

§3. Особенности оценки недвижимого имущества должника

После выполнения первоочередной задачи в отношении недвижимого имущества должника, на которое обращается взыскание - обеспечения сохранности такого имущества, следует его оценка. Как справедливо отмечает С.Л. Сергеева, «вопрос о стоимости имущества возникает на этапе наложения ареста на имущество и не теряет своей актуальности до момента реализации»¹⁷².

Отметим, что оценка имущества должника в соответствии с п. 3 ч. 5 ст. 80 закона «Об исполнительном производстве» уже указывается судебным приставом-исполнителем в акте о наложении ареста. Но, как оговорено в данной норме, оценка эта носит предварительный характер.

Оценка имущества должника в исполнительном производстве, помимо закона «Об исполнительном производстве», регулируется также Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹⁷³.

В ч. 1 ст. 85 закона «Об исполнительном производстве» особо

¹⁷² Сергеева С.Л. Оценка имущества должника в исполнительном производстве. // Исполнительное право. 2011. № 4. С. 13.

¹⁷³ Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 31, ст. 3813.

оговорено, что оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством РФ. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» раскрывает понятие «рыночная стоимость», согласно ст. 3 которого, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Учитывая сам факт отчуждения имущества должника в исполнительном производстве, сложно представить себе в данном случае отсутствие вышеуказанных чрезвычайных обстоятельств, отражающихся на величине цены сделки. Безусловно, цену имущества, арестованного судебным приставом-исполнителем при его принудительной продаже, нельзя приравнивать к цене имущества при добровольной продаже собственником своего имущества. Нельзя, на наш взгляд, не учитывать при продаже арестованного имущества, в том числе и такие факторы, как опять же принудительность продажи, сокращенные сроки продажи, малопривлекательность такого имущества на рынке.

Такая несогласованность правовых норм порождает дела по оспариванию должниками оценки их имущества, на которое обращается взыскание, при снижении оценщиками его стоимости по сравнению со среднерыночными ценами, на основании факторов, вытекающих из особенностей продажи имущества должников в исполнительном производстве. Судебная практика по данному рода делам разнится.

Так, например, в Постановлении Третьего арбитражного апелляционного суда от 21.01.2013 г. по делу № А33-14789/2012 сказано:

«Таким образом, нормы Закона об исполнительном производстве, предусматривая необходимость оценки имущества должника по рыночной стоимости, учитывают ограниченные сроки реализации имущества и содержат положения, направленные на обеспечение возможности реализовать имущество должника в установленные законом ограниченные сроки. Реализация имущества ограничена сроками и является вынужденной мерой. Данные обстоятельства являются фактором, влияющим на определение стоимости оцениваемого объекта»¹⁷⁴. Аналогичные выводы содержатся и в Постановлении Седьмого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2013 г. по делу № А67-6718/2012¹⁷⁵.

В то же время в Постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 04.12.2012 г. по делу № А20-4163/2011 указано следующее: «Исследовав отчет от 09.12.2011 г. №02 - 4/12/11 об оценке рыночной стоимости имущества общества (т. 2 л.д. 31 - 78), суды установили, что оценщиком фактически определена ликвидационная стоимость объекта оценки. Между тем, стоимость имущества, определенная с применением коэффициента вынужденной продажи (0,0001) по смыслу Закона об оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки не может считаться рыночной. В ст. 85 закона «Об исполнительном производстве» прямо предусмотрено, что оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам»¹⁷⁶.

Выводы о том, что определенная с учетом дополнительных условий, в том числе условий вынужденной реализации, стоимость имущества не может считаться рыночной, что нарушает права должника на объективную оценку

¹⁷⁴ Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 21.01.2013 г. по делу № А33-14789/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁷⁵ Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2013 г. по делу № А67-6718/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁷⁶ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 04.12.2012 г. по делу № А20-4163/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

его имущества, содержатся в Апелляционном определении Московского городского суда от 04.03.2013 г. по делу № 11-4861¹⁷⁷ и Определении Санкт-Петербургского городского суда от 30.05.2012 г. № 33-6908/12¹⁷⁸, Постановлении Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2011 г. №18АП-7384/2011 по делу № А76-20364/2010¹⁷⁹. Ввиду высокой стоимости недвижимого имущества и его особого гражданско-правового статуса наличие исполнительного производства как чрезвычайного ценообразующего фактора в отношении недвижимого имущества проявляется особо остро.

Считаем целесообразным на законодательном уровне уточнить определение рыночной цены недвижимого имущества должника с учетом специфики отчуждения такого имущества в рамках исполнительного производства, а именно определять ее по аналогии с ликвидационной стоимостью, под которой следует понимать «расчетную величину, отражающую наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным»¹⁸⁰. Исполнительное производство, безусловно, является чрезвычайным обстоятельством. Поэтому, данная категория лучше подходит нежели понятие «рыночная стоимость».

¹⁷⁷ Апелляционное определение Московского городского суда от 04.03.2013 г. по делу № 11-4861. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁷⁸ Определение Санкт-Петербургского городского суда от 30.05.2012 г. № 33-6908/12. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁷⁹ Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2011 г. № 18АП-7384/2011 по делу № А76-20364/2010. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁸⁰ Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 № 10045) // Российская газета. 2007. 4 сент.

Особым образом определяется стоимость ценных бумаг, обращающихся на организованных торгах - так согласно ч. 5 ст. 85 закона «Об исполнительном производстве» она устанавливается судебным приставом-исполнителем путем запроса цены на ценные бумаги у организатора торговли, у которого соответствующие ценные бумаги включены в список ценных бумаг, допущенных к торгам. Стоимость инвестиционных паев открытых и интервальных паевых инвестиционных фондов устанавливается путем запроса цены на инвестиционные паи у управляющей компании соответствующего инвестиционного фонда.

В ч. 2 ст. 85 закона «Об исполнительном производстве» указано, что судебный пристав-исполнитель обязан в течение одного месяца со дня обнаружения имущества должника привлечь оценщика для оценки недвижимого имущества. Как было отмечено А.Н. Борисовым¹⁸¹, «...следует иметь в виду, что в ст. 8 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрены случаи обязательной оценки объектов оценки, в частности, при вовлечении в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично России, субъектам РФ либо муниципальным образованиям.». На применение данной статьи указывалось в п. 22 Обзора практики рассмотрения дел, связанных с исполнением судебными приставами-исполнителями судебных актов арбитражных судов. Так в указанном Обзоре отражено, что «...положения упомянутого Закона должны соблюдаться и при обращении взыскания на имущество муниципального образования на основании исполнительного листа арбитражного суда»¹⁸².

В п. 9 ч. 1 ст. 64 закона «Об исполнительном производстве» указано,

¹⁸¹ Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Постатейный. Юстицинформ. 2009. 276 с.

¹⁸² Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 21 июня 2004 г. № 77 «Обзор практики рассмотрения дел, связанных с исполнением судебными приставами-исполнителями судебных актов арбитражных судов» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2004. № 8.

что судебный пристав-исполнитель вправе привлекать для оценки имущества специалистов, соответствующих требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности - оценщиков. В соответствии со ст. 4 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики)».

В ч. 4 ст. 85 закона «Об исполнительном производстве» указывается последовательность действий судебного пристава-исполнителя при привлечении оценщика для оценки отдельной вещи или имущественного права. Так, в п. 1 отражено, что судебный пристав-исполнитель в акте (описи имущества) указывает примерную стоимость такой вещи или имущественного права и делает отметку о предварительном характере оценки. Как указано в п. 3.3. Методических рекомендаций по организации работы по оценке арестованного имущества¹⁸³ (далее - Методические рекомендации) судебный пристав-исполнитель в течение трех рабочих дней с момента составления акта о наложении ареста на имущество должника (описи имущества) выносит постановление об участии специалиста в исполнительном производстве (с которым территориальным органом ФССП России заключен государственный контракт на оказание услуг по оценке арестованного имущества или договор на оказание услуг по оценке арестованного имущества) и направляет его в отдел организации работы по реализации имущества должников.

На основании такого постановления территориальный орган ФССП России (в лице главного судебного пристава субъекта Российской Федерации или его заместителя) заключает с оценщиком дополнительное соглашение к

¹⁸³ Методические рекомендации по организации работы по оценке арестованного имущества (утв. ФССП России 24.07.2013 № 01-9) // Бюллетень Федеральной службы судебных приставов. 2013. № 11.

государственному контракту на оказание услуг по оценке арестованного имущества, где устанавливается объект оценки, стоимость услуг по оценке, порядок сдачи-приема работ (п. 3.4. Методических рекомендаций). Государственный контракт с оценщиком заключается в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», вступившим в силу с 1 января 2014 года¹⁸⁴.

«Стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, является обязательной для судебного пристава-исполнителя при вынесении указанного постановления, но может быть оспорена в суде сторонами исполнительного производства не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке» (п. 3 ч. 4 ст. 85 закона «Об исполнительном производстве»). В п. 3 ч. 4 ст. 85 закона «Об исполнительном производстве» условие об обязательности для судебного пристава-исполнителя стоимости объекта оценки из отчета оценщика введено Федеральным законом от 12.03.2014 г. № 34-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О судебных приставах» и Федеральный закон «Об исполнительном производстве», причем данные изменения закрепили недавно высказанную позицию ВАС РФ, которая будет рассмотрена нами подробнее далее. В отношении данной нормы необходимо отметить, что в соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены указанным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в

¹⁸⁴ О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд: федер. закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2013. № 14, ст. 1652.

судебном порядке не установлено иное».

На основании исследованной нами судебной практики¹⁸⁵, можно отметить, что суды при рассмотрении дел об оспаривании оценки имущества должника проверяют отчеты оценщиков на предмет соответствия закону «Об исполнительном производстве», Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки¹⁸⁶ и Методическим рекомендациям Правительства Российской Федерации и Национального Совета по оценочной деятельности, а также установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации критериям относимости и допустимости доказательств¹⁸⁷.

Ранее имеющаяся судебная практика об оспаривании оценки арестованного имущества должника в исполнительном производстве претерпела существенные изменения в конце 2012 года. Так, ранее указывалось на невозможность оспаривать сам отчет оценщика в исполнительном производстве, оспаривать разрешалось только постановление судебного пристава-исполнителя: «В связи с этим судам следует также учитывать, что в соответствии с п.1 ст.52 Федерального закона «Об исполнительном производстве» оценку имущества должника производит судебный пристав-исполнитель. Поэтому даже в том случае, когда для оценки имущества судебный пристав-исполнитель привлекал независимого оценщика, в судебном порядке может быть оспорено только

¹⁸⁵ См., например: Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 20.12.2013 г. по делу № А32-15206/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Центрального округа от 20.11.2013 г. по делу № А23-4536/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁸⁶ См., например: Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 256. "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 № 10040).) // Российская газета. 2007. 4 сент.; Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 № 10045) // Российская газета. 2007. 4 сент.; Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». (Зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 № 10009) // Российская газета. 2007. 5 сент.

¹⁸⁷ См. об этом также Гайфутдинова Р.З. Актуальные проблемы оценки недвижимого имущества в исполнительном производстве // Арбитражный и гражданский процесс. № 4. 2015. С. 44 - 77.

постановление этого пристава-исполнителя, определяющее цену такого имущества»¹⁸⁸.

Такая позиция повлекла за собой появление оснований для удовлетворения исков о взыскании убытков со Службы судебных приставов России по вине независимых оценщиков, так как в случае признания незаконными действий судебного пристава-исполнителя (в части оценки имущества и вынесения им постановления об оценке имущества) в дальнейшем при предъявлении иска о возмещении убытков, причиненных такими действиями, считаются установленными и не подлежат оспариванию противоправность действий судебного пристава-исполнителя, а также его вина (на основании ч. 2 - 3 ст. 69 АПК РФ, ч. 2 - 3 ст. 61 ГПК РФ)¹⁸⁹.

23 октября 2012 года своим Постановлением №6083/12 Президиум ВАС РФ направил судебную практику по новому пути, указав, что законно оспаривание величины стоимости объекта оценки, указанной оценщиком в отчете, посредством предъявления отдельного иска. Указано, что «...вывод судов о рекомендательном характере проведенной оценки не согласуется с нормами законодательства об исполнительном производстве...», судебный пристав-исполнитель, не обладающий специальными знаниями для оценки рыночной стоимости отдельной вещи или имущественного права не может самостоятельно и обоснованно установить достоверность произведенной специалистом оценки. Также указано: «Поскольку в случае взыскания со

¹⁸⁸ Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 7.

¹⁸⁹ УФССП РФ по МО также отмечает, что признание незаконными действий судебного пристава-исполнителя в судебном порядке в случае обоснования размера убытков существенно снижает возможность защиты интересов Управления при направлении иска о возмещении убытков, а в ряде случаев исключает такую возможность. Более того, жалобы на действия судебного пристава-исполнителя, связанные с заниженной оценкой имущества должника выделены в практике юридического отдела УФССП РФ по МО как типовые жалобы, в результате удовлетворения которых были предъявлены (рассмотрены) иски о возмещении убытков. При этом размер убытков устанавливается как разница между ценой реализации имущества и рыночной (незаниженной) ценой имущества. Приказ УФССП РФ по МО от 26.05.2009 № 389 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке действий судебных приставов-исполнителей, иных должностных лиц в целях предупреждения взыскания с Управления убытков, причиненных незаконными действиями (бездействием) и (или) постановлениями должностных лиц Управления». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

службы судебных приставов убытков, причиненных в результате вынесения судебным приставом-исполнителем постановления об оценке имущества должника, основанного на недостоверном отчете оценщика, служба судебных приставов может обратиться за возмещением выплаченных денежных средств непосредственно к оценщику, составившему недостоверный отчет, то к участию в деле об оспаривании стоимости объекта оценки, указанной оценщиком в отчете, а также об оспаривании постановления судебного пристава-исполнителя об оценке имущества должника необходимо привлекать как судебного пристава-исполнителя, так и оценщика.»¹⁹⁰.

Данную позицию укрепило Постановление Пленума ВАС РФ от 16 мая 2014 г. № 27¹⁹¹, в п. 5 которого снова подчеркивается, что допускается подача иска об оспаривании оценки, приведенной оценщиком в отчете, но в то же время не исключается и возможность оспаривания постановления судебного пристава-исполнителя об оценке имущества. Данное Постановление особо ценно тем, что оно, наконец, четко, ясно и очень логично, на наш взгляд, разрешает все процессуальные споры о порядке оспаривания оценки имущества в исполнительном производстве - так Высший Арбитражный Суд РФ, там же указал: «При рассмотрении споров об оценке имущества арбитражный суд делает вывод о достоверности произведенной оценки независимо от того, как сформулировал требование заявитель - оспаривание результата оценки или постановления судебного пристава-исполнителя, поскольку в обоих случаях существо спора заключается в определении достоверности произведенной оценки». Также указано, что в случае определения надлежащей оценки имущества в ходе судебного

¹⁹⁰ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №6083/12 от 23 октября 2012 г. по делу № А40-114306/11-93-1021. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁹¹ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 мая 2014 г. № 27 "О некоторых вопросах применения законодательства об исполнительном производстве". Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

разбирательства, арбитражный суд (на основании или по аналогии с п.3 ч.4 ст. 201 АПК РФ) указывает ее в резолютивной части судебного акта об оспаривании постановления судебного пристава-исполнителя об оценке или об оспаривании результатов оценки для ее дальнейшего использования в исполнительном производстве.

Оценка судебного пристава-исполнителя, произведенная без привлечения оценщика, может быть обжалована сторонами исполнительного производства посредством подачи жалобы в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или в судебном порядке не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке. Также не стоит забывать о том, что в соответствии с ч. 8 ст. 85 закона «Об исполнительном производстве», в случае истечения установленного законодательством об оценочной деятельности «срока годности» отчета об оценке, в течение месяца со дня истечения указанного срока судебный пристав-исполнитель обязан привлечь оценщика для повторной оценки. В соответствии с федеральными стандартами оценки¹⁹² указанная в отчете об оценке итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки (за исключением кадастровой) может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев (такой же срок указан в п. 3.10 Методических рекомендаций). Данный срок был признан экономически оправданным Письмом от 27.06.2011 г. Минэкономразвития России¹⁹³.

Резюмируя вышеизложенное, необходимо отметить значимость оценки

¹⁹² Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1): федер. стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256. п.26 // Российская газета. 2007. 4 сент.

¹⁹³ Письмо Минэкономразвития РФ от 27.06.2011 г. № ДО6-3135. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

как одной из стадий обращения взыскания на недвижимое имущество, что ещё раз подтверждается наличием широкой судебной практики, исследованной нами и упомянутой выше. Более того, нельзя не отметить эффективную работу законодателя по внесению столь актуальных изменений в законодательство, регулирующее данную процедуру. Необходимо отметить и работу судебной системы, которая в данном случае успешно разрешила часть имеющихся вопросов в части порядка оспаривания оценки в исполнительном производстве, тем самым, создав действенный, широко применяемый на практике механизм защиты прав сторон исполнительного производства. Тем не менее, как нами уже было отмечено, в данной процедуре остается ряд вопросов, которые все еще требуют решения на законодательном уровне.

Таким образом, на основании вышеизложенного в настоящем параграфе можно сделать выводы.

1. Процедура оценки является крайне значимой стадией обращения взыскания на недвижимое имущество. При этом в последние годы законодательство Российской Федерации было существенно усовершенствовано в части процедуры оценки, в результате чего были устранены многие проблемные вопросы, возникавшие ранее на практике, что подтверждается последней судебной практикой. Судебная система также успешно разрешила часть имеющихся вопросов в части порядка оспаривания оценки в исполнительном производстве, тем самым создав действенный, широко применяемый на практике механизм защиты прав сторон исполнительного производства. Тем не менее, в данной процедуре еще остается ряд вопросов, которые все еще требуют решения на законодательном уровне.

2. Ввиду высокой стоимости недвижимого имущества и его особого гражданско-правового статуса наличие исполнительного производства как чрезвычайного ценообразующего фактора в отношении недвижимого

имущества проявляется особо остро. Предлагается новый универсальный подход определения реализуемого имущества, в общем, и недвижимого имущества, в частности, как ликвидационную, под которой применительно к исполнительному производству предлагается понимать вероятную цену имущества, по которой оно может быть продано в результате вынужденной продажи в ограниченные сроки в рамках исполнительного производства. Такой подход может быть реализован и в отношении иных объектов взыскания помимо недвижимого имущества, что будет являться дополнительным стимулом для должника для добровольного исполнения и ускорять производство.

§4. Особенности реализации недвижимого имущества должника

Общие правила реализации имущества должника регулируются ст. 87 закона «Об исполнительном производстве». Как верно отмечает Д. Х. Валеев, «способ продажи имущества должника во многом зависит от вида имущества»¹⁹⁴. Ч. 3 ст. 87 закона «Об исполнительном производстве» включает недвижимое имущество в особую группу имущества, подлежащую реализации путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Учитывая то, что недвижимое имущество должника реализуется путем проведения открытых торгов в форме аукциона, рассмотрим подробнее данный способ реализации. В отношении способа реализации имущества должника с торгов, хотим отметить абсолютно справедливое замечание ученых о том, что «в рамках исполнительного производства публичные торги проводятся с целью вызвать состязание предложений о покупке, чтобы выручить максимальную цену за реализуемое имущество»¹⁹⁵.

Имущество должника на торгах реализуется организатором торгов - лицом или организацией, которая имеет право проводить торги по

¹⁹⁴ Валеев Д.Х. Комментарий к Федеральному закону от 2 октября 2007 г. «Об исполнительном производстве» // Вестник гражданского процесса. 2013. № 1. С. 157.

¹⁹⁵ Гуреев В.А., Гушин В.В. Исполнительное производство: учебник. 4-е изд., испр. и доп. М., 2014. 455 с.

соответствующему виду имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации (ч. 1 ст. 89 закона «Об исполнительном производстве»).

Как было упомянуто ранее, ч. 1 ст. 87 закона «Об исполнительном производстве» устанавливает десятидневный срок со дня получения имущества должника по акту приема-передачи для размещения информации о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах – также в печатных средствах массовой информации. В ч. 3 ст. 90 закона «Об исполнительном производстве» указано, что «извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации». До определения такого сайта извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте организатора торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и публикуется им в периодическом печатном издании, определяемом Правительством Российской Федерации. Причем информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. До настоящего момента такое печатное издание не определено¹⁹⁶.

На сегодняшний день сайт в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов определен для реализации заложенного имущества должника в соответствии с Правилами направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения

¹⁹⁶ Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 июня 2014 г. по делу А65-25835/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: [http:// www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 24.04.2015).

в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 № 66¹⁹⁷ - www.torgi.gov.ru. Ранее в судебной практике высказывалось мнение, что порядок размещения информации о проведении публичных торгов на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru является обязательным только в отношении торгов по продаже заложенного имущества¹⁹⁸. Но, Приказом ФССП России № 527, Росимущества № 348 от 15.09.2014 г.¹⁹⁹ в Порядок были внесены изменения, согласно которым теперь «извещение о проведении торгов должно быть опубликовано Росимуществом (его территориальным органом, специализированной организацией) в печатных средствах массовой информации, распространяемых, в том числе, по месту нахождения реализуемого имущества, и размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не менее чем за тридцать дней до даты проведения торгов». Также и Федеральная антимонопольная служба России в своих Разъяснениях «О направлении разъяснений по вопросам, связанным с размещением информации о проведении торгов по реализации арестованного и (или) заложенного имущества»²⁰⁰ указала на то, что извещение о проведении торгов при реализации имущества, не

¹⁹⁷ Постановление Правительства РФ от 30.01.2013 г. № 66 «О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2013. № 5, ст. 406.

¹⁹⁸ Определение ВАС РФ от 23.04.2014 г. № ВАС-5012/14 по делу № А24-1894/2013// Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: [http:// www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 24.09.2014).

¹⁹⁹ Приказ ФССП России № 527, Росимущества № 348 от 15.09.2014 г. «О внесении изменений в приказ Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 25 июля 2008 г. № 347/149 "Об утверждении Порядка взаимодействия Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁰⁰ Разъяснения «О направлении разъяснений по вопросам, связанным с размещением информации о проведении торгов по реализации арестованного и (или) заложенного имущества» от 03.10.2014 г. // Официальный сайт Федеральной антимонопольной службы России. URL: <http:// www.arbitr.ru> (дата обращения: 14.04.2015).

обремененного залогом подлежит размещению на сайте www.torgi.gov.ru, при этом его публикация в иных источниках информации не требуется.

На наш взгляд, размещение извещения о проведении торгов при реализации имущества, как обремененного, так и не обремененного залогом, на одном сайте будет очень удобным для всех участников процедуры реализации имущества с торгов. На сегодняшний день на практике информация о реализации имущества должников размещается на официальном сайте ФССП России (<http://fssprus.ru/>) и Росимущества (<http://www.rosim.ru/>), а также на вышеуказанном сайте www.torgi.gov.ru.

В судах часто рассматривается вопрос о признании торгов недействительными в связи с ненадлежащим извещением потенциальных покупателей о публичных торгах. По данному вопросу были даны разъяснения в п. 2 Информационного письма Президиума ВАС Российской Федерации от 22.12.2005 г. № 101 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства»²⁰¹, согласно которому «информация о проведении торгов, сообщенная с нарушением установленного срока, уменьшает возможность участия в торгах потенциальных покупателей и, следовательно, влияет на формирование цены реализации». В п. 3 данного Информационного письма также указано, что отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных п. 2 ст. 448 ГК РФ, является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными.

Кроме того, согласно Постановлению Президиума ВАС РФ от

²⁰¹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 г. № 101 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» // Вестник ВАС РФ. 2006. № 4.

19.06.2007 г. № 641/07 по делу №А56-55103/2005²⁰² «вопрос о том, было ли извещение о торгах надлежащим, подлежит оценке судом в каждом конкретном случае с учетом тиража, целевой аудитории, территории и способа распространения средства массовой информации и других обстоятельств, обеспечивающих доступность участия в торгах потенциальных покупателей, заинтересованных в приобретении реализуемого имущества, и массовость торгов».

Также мнение Президиума ВАС РФ по данному вопросу можно увидеть в Постановлении от 05.04.2012 г. № 16311/11²⁰³, согласно которому обязательное размещение информации о реализации имущества с публичных торгов должно обеспечивать привлечение более широкого круга потенциальных покупателей, и сохраняться весь период с момента объявления торгов до окончания приема заявок. Более того отмечено, что при проверке полноты сведений о реализуемых с торгов объектах недвижимого имущества должны быть приняты во внимание положения ст. 554 ГК РФ об определении предмета в договоре продажи недвижимости.

Относительно оспаривания результатов торгов на основании нарушений процедуры оценки имущества необходимо особо отметить, что в п. 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 г. № 101 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» говорится, что: «Оценка имущества судебным приставом-исполнителем производится до начала процедуры проведения публичных торгов (до опубликования информации продавцом). Возможные нарушения при этом не могут рассматриваться в качестве оснований для признания судом торгов недействительными в силу п. 1 ст.

²⁰² Постановление Президиума ВАС РФ от 19.06.2007 г. № 641/07 по делу № А56-55103/2005 // Вестник ВАС РФ. 2007. № 10.

²⁰³ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 апреля 2012 г. № 16311/11 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 8.

449 ГК РФ».

При передаче для реализации объекта незавершенного строительства, в соответствии с ч. 9 ст. 89 закона «Об исполнительном производстве», дополнительно прилагаются копия решения об отводе земельного участка и копия разрешения органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления на строительство. При передаче для реализации права долгосрочной аренды недвижимого имущества дополнительно к документам, указанным в ч. 8 ст. 89 закона «Об исполнительном производстве», прилагаются копия договора аренды и копия документа, подтверждающего согласие арендодателя на обращение взыскания на право долгосрочной аренды, либо документа, предоставляющего возможность передачи права долгосрочной аренды без согласия арендодателя (ч. 10 ст. 89 закона «Об исполнительном производстве»). В данном случае приложение документов на земельный участок при продаже отдельно стоящего здания отражает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, о которых мы говорили ранее.

В отношении действия Распоряжения Российского фонда федерального имущества (далее РФФИ) от 29.11.2001 г. № 418 «Об утверждении Порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации»²⁰⁴ судебная практика противоречива.

Так, по мнению ФАС Московского округа, прекратилось действие Распоряжения РФФИ от 29.11.2001 г. № 418 вследствие ликвидации РФФИ и издания ФССП России и Росимуществом от 25.07.2008 г. совместного

²⁰⁴ Распоряжение РФФИ от 29.11.2001 г. № 418 «Об утверждении Порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Приказа № 347/149²⁰⁵. Такого же мнения придерживается и Арбитражный суд Саратовской области²⁰⁶. Однако, существует множество судебных актов, вынесенных с учетом указанного Распоряжения РФФИ от 29.11.2001 г. № 418²⁰⁷, и, в первую очередь, это Постановление Президиума ВАС Российской Федерации от 24.07.2012 г. № 5574/12²⁰⁸. В то же время, Федеральная антимонопольная служба России в Решении от 24.05.2013 г. № Т-80/13 указала на то, что «...Росимущество не является правопреемником Специализированного государственного учреждения при Правительстве Российской Федерации «Российский фонд федерального имущества» и, следовательно, действие документа «Об утверждении Порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации», утвержденного Распоряжением РФФИ от 29.11.2001 г. №418, не распространяется на деятельность Росимущества»²⁰⁹, аналогичные выводы содержатся и в Решении ФАС России №Т-137/13 от 05.12.2013 г. по результатам рассмотрения жалобы Муниципального казенного предприятия г. Новосибирска на нарушение

²⁰⁵ Постановление ФАС Московского округа от 18.02.2014 г. № Ф05-49/2014 по делу № А40-128233/13-121-344. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁰⁶ Решение Арбитражного суда Саратовской области от 19 июня 2014 г. по делу №А57-16775/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: [http:// www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 24.11.2014).

²⁰⁷ См., например: Решение Арбитражного суда Самарской области от 03 июля 2014 г. по делу № А55-8038/2014 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: [http:// www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 11.12.2014); Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 05 июня 2014 г. по делу № А53-8866/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: [http:// www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 21.12.2014); Постановление ФАС Поволжского округа от 30 апреля 2014 г. по делу № А55-12443/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: [http:// www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 24.09.2014).

²⁰⁸ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.07.2012 г. № 5574/12 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: [http:// www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 14.04.2014).

²⁰⁹ Решение ФАС России от 24 мая 2013 г. № Т-80/13 по результатам рассмотрения жалобы Д. А.А. на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров // Официальный сайт Федеральной антимонопольной службы России. URL: <http://www.fas.gov.ru/> (дата обращения: 14.03.2014).

процедуры торгов и порядка заключения договоров²¹⁰. Таким образом, вопрос о действии Распоряжения РФФИ от 29.11.2001 г. № 418 остается открытым.

Если раньше процедуру проведения торгов в исполнительном производстве в общем порядке дополнительно, как подзаконный акт, регулировало Распоряжение РФФИ от 29.11.2001 г. № 418 «Об утверждении Порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозяйного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации», то теперь, в связи с обозначенной ранее проблемой действия данного акта, фактически эта процедура урегулирована весьма скудной информацией из ст.ст. 447-449 ГК РФ и гл. 9 закона «Об исполнительном производстве». Утвержденный ФССП России и Росимуществом Порядок данные вопросы также не снимает. Практики также указывают на недостаточную урегулированность процедуры торгов в ходе исполнительного производства, отмечая, что подобная ситуация приводит к многочисленным нарушениям прав как взыскателей, так и должников, а также к большому количеству судебных споров, связанных с признанием торгов недействительными²¹¹. Кроме того, на наличие пробелов законодательства в регулировании процедуры проведения аукциона указывает судебная

²¹⁰ Решение ФАС России №Т-137/13 от 05.12.2013 г. по результатам рассмотрения жалобы Муниципального казенного предприятия г. Новосибирска на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров. // Официальный сайт Федеральной антимонопольной службы России. URL: <http://www.fas.gov.ru/> (дата обращения: 14.03.2014).

²¹¹ Медведев Ю.М., Насонов А.М. Аукционы: проведение, участие, судебные споры: Справочник инвестора. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2010. 224 с.

практика²¹².

Действующее законодательство РФ об организации и проведении торгов по реализации имущества должника, состоящее из ограниченного количества общих норм закона об исполнительном производстве и гражданского кодекса, а также Утвержденного ФССП России и Росимуществом Порядка, является недостаточным. В частности, никак не урегулированы такие важные на практике вопросы:

- не определено печатное издание в качестве официального издания, осуществляющего опубликование сведений, предусмотренных Законом об исполнительном производстве;
- отсутствует правовое основание проведения торгов в электронной форме;
- должным образом не регламентирован порядок подачи предложения о цене, вследствие чего не исключена нарушающая принцип открытости практика подачи предложений по цене в закрытой форме и др.

Подобная ситуация приводит к многочисленным нарушениям прав как взыскателей, так и должников, а также к большому количеству судебных споров, связанных с признанием торгов недействительными. В этой связи, предлагается ввести специальную главу в закон об исполнительном производстве, подробно регулиующую порядок проведения торгов в рамках исполнительного производства.

²¹² Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 01 октября 2013 г. по делу № 06АП-3978/2013. // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: [http:// www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 17.03.2014); Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 06 августа 2014 г. по делу № 2-12423/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 29 августа 2014 г. по делу № 2-12652/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 02 июня 2014 г. по делу № 2-9044/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 19 ноября 2013 г. по делу № 2-12844/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 20 февраля 2014 г. по делу № 2-1029/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ; Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 24 марта 2014 г. по делу № 2-1346/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.

Вышеуказанная глава могла бы иметь следующую структуру:

- статья «Общие положения», раскрывающая основные понятия и субъектный состав участников;
- статья «Комиссии по проведению торгов», определяющая порядок назначения, требования к составу комиссии и ее полномочия;
- статья «Требования к участникам торгов», в которой определяются права и обязанности всех участников;
- статья «Информационное обеспечение конкурсов или аукционов», в которой определяется порядок раскрытия, извещения и опубликования информации о проводимых торгах;
- статья «Конкурсная документация», которая определяет требования к содержанию и размещению конкурсной документации, порядок разъяснения ее положений;
- статья «Порядок подачи заявок на участие в конкурсе»;
- статья «Порядок проведения торгов»;
- статья «Заключение договора по результатам торгов»;
- статья «Последствия признания торгов несостоявшимися»;
- статья «Ответственность за нарушения при проведении торгов».

При этом учитывая повсеместное внедрение информационных технологий и удобство их использования, считаем целесообразным:

- полностью перейти на электронную форму публикации извещений о проведении всех торгов;
- перейти на электронную форму торгов как единственную форму реализации недвижимого имущества.

В отношении контроля за торгами в исполнительном производстве со стороны антимонопольных органов очень полезным для исследования является Протокол заседания Президиума ФАС Уральского округа от

25.10.2013 г. № 17²¹³. Так, Президиум ФАС Уральского округа указывает на то, что «антимонопольные органы вправе рассматривать жалобы на нарушение процедуры торгов, проводимых в процессе исполнительного производства, как обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов». Более того, здесь же отмечено, что Федеральный закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»²¹⁴ содержит ст. 17, в которой прямо определены антимонопольные требования к торгам. То, что на практике антимонопольные органы действительно контролируют проведение торгов в рамках исполнительного производства, можно видеть, исследовав судебную практику²¹⁵. Отмечая важность реализации недвижимого имущества должника, обратимся к статистике. Так, стоимость имущества, переданного на реализацию в минувшем году, составила 1,5 млрд. рублей, реализована половина²¹⁶.

Таким образом, на основании вышеизложенного в настоящем параграфе можно сделать выводы.

1. Выявлено, что действующее законодательство РФ об организации и проведении торгов по реализации имущества должника, состоящее из ограниченного количества общих норм закона об исполнительном производстве и гражданского кодекса, а также утвержденного ФССП России и Росимуществом порядка, является недостаточным. В частности, в правоприменительной практике возникают такие важные вопросы, как:

²¹³ Протокол заседания Президиума ФАС Уральского округа от 25.10.2013 г. № 17. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²¹⁴ О защите конкуренции: федер. закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 31 (1 ч.), ст. 3434.

²¹⁵ См., например: Постановление ФАС Московского округа от 12.04.2013 г. по делу № А40-112560/12-119-1064. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 31.01.2014 г. по делу № А28-6250/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2013 г. № 18АП-4205/2013 по делу № А07-20701/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²¹⁶ Данные Официального портала Республики Татарстан URL: <http://pristav.tatarstan.ru/rus/index.htm/news/259229.htm> (дата обращения: 24.05.2015). (Указ Президента РТ от 27.05.2011 № УП-295 «О государственной информационной системе Республики Татарстан «Официальный портал Республики Татарстан». // Ведомости Государственного Совета Татарстана. 2011. №5, ст.544.)

- отсутствует официальное печатное издание, публикующее сведения, предусмотренные законом «Об исполнительном производстве»;
- не регламентировано законодательством Российской Федерации требование о представлении в составе заявки документа с предложением о цене или о желании подать ценовое предложение;
- отсутствует правовое основание проведения торгов в электронной форме;
- существует нарушающая принцип открытости практика подачи предложений по цене в закрытой форме в рамках открытых торгов;
- не регламентирован прием заявок во время государственных праздников и выходных дней;
- не определено место принятия заявок, законодательно урегулировано место проведения торгов - по месту нахождения имущества.

2. В связи с наличием многочисленных нарушений прав как взыскателя, так и должника и большого количества судебных споров, связанных с признанием торгов недействительными, предлагается:

- ввести специальную главу в закон об исполнительном производстве, подробно регулиующую порядок проведения торгов в рамках исполнительного производства;
- полностью перейти на электронную форму публикации извещений о проведении всех торгов и на электронную форму торгов как единственную форму реализации недвижимого имущества.

ГЛАВА III. Особенности обращения взыскания на некоторые виды недвижимого имущества в исполнительном производстве

§1. Особенности обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество

На сегодняшний день кредитование под залог недвижимого имущества занимает большую долю на рынке кредитования, и этому есть свои причины. Так, например, в соответствии с п.2.1. Распоряжения Правительства РФ «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» предполагается, что ипотечный жилищный кредит станет основным механизмом приобретения жилья в собственность, цены на жилье, условия ипотечного жилищного кредитования и доходы населения позволят приобретать жилье 60 процентам населения. Предусматривается, что уровень ежемесячных доходов заемщика будет превышать как минимум в 3 раза уровень ежемесячных расходов по погашению ипотечного жилищного кредита для приобретения жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями²¹⁷. И действительно, исследовав данные Банка России²¹⁸ можно увидеть, что количество ипотечных кредитов неуклонно растет. Нельзя не учитывать важности залога недвижимости как вида обеспечения при кредитовании на предпринимательские цели, и прежде всего это связано с высокой степенью надежности залога недвижимости.

Таким образом, значимость ипотечного кредитования продолжает расти каждый год. Безусловно, такие темпы роста не могли не повлечь за собой и появление просроченной задолженности по данному виду

²¹⁷ Распоряжение Правительства РФ от 19.07.2010 г. № 1201-р "Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года" // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2010. № 30, ст. 4118.

²¹⁸ Сведения о жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях // Официальный сайт Банка России URL: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357 (дата обращения: 13.08.2014).

кредитов.

Отражая экономические тенденции, очень активно меняется и законодательство о залоге, так с 01 июля 2014 года вступил в силу Федеральный закон от 21.12.2013 г. № 367-ФЗ²¹⁹, согласно которому утратил силу Закон РФ от 29.05.1992 г. № 2872-1 «О залоге», были внесены существенные поправки в ч. 1. ГК РФ (п.3 гл.23 «Залог» изложен в новой редакции), а также отменена государственная регистрация договоров ипотеки.

На сегодняшний день обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество производится в порядке, установленном ГК РФ, законом «Об исполнительном производстве», Законом об ипотеке, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного недвижимого имущества (например, Земельным кодексом РФ устанавливаются особенности правового положения земельных участков).

Согласно п. 1 ст. 50 Закона об ипотеке, «залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в ст.ст. 3,4 настоящего Федерального закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное» (схожие правила содержит п. 1 ст. 348 ГК РФ). Ст.ст. 3,4 Закона об ипотеке устанавливают перечень требований, обеспечиваемых ипотекой. При этом, при расхождении условий договора об ипотеке и условий обеспеченного ипотекой обязательства в отношении требований, которые могут быть удовлетворены

²¹⁹ О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации: федер. закон от 21.12.2013 г. № 367-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2013. № 51, ст. 6687.

путем обращения взыскания на заложенное имущество, приоритет имеет договор об ипотеке. Именно с этим связана обязательность полного и точного указания в договоре об ипотеке требований, обеспечиваемых ипотекой.

Согласно п. 4 ст. 50 Закона об ипотеке, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и в случаях, предусмотренных ст.ст. 12, 35, 39, 41, 46, 50, 72 Закона об ипотеке либо другим федеральным законом. При невыполнении такого требования обращение взыскания на заложенное имущество производится независимо от того, надлежаще или ненадлежаще исполняется обеспечиваемое ипотекой обязательство.

Установлен особый порядок обращения взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами - согласно п. 5 ст. 54.1. Закона об ипотеке, если договором об ипотеке не предусмотрено иное, в таком случае обращение взыскания допускается при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение 12 месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке (так называемое систематическое нарушение сроков). Это правило действует даже если указанные просрочки незначительны.

Для удовлетворения требований залогодержателя, в первую очередь, взыскание обращается на заложенное имущество, вне зависимости от того, есть ли у должника другое имущество (ч. 2 ст. 78 закона «Об исполнительном производстве»). При этом предусмотрено, что обращение взыскания в пользу залогодержателя на заложенное имущество может производиться без судебного акта об обращении взыскания. Но, как указано в Постановлении ФАС Западно-Сибирского округа от 27.01.2011 г. по делу

№ А27-12825/2010²²⁰, по Закону об ипотеке обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество без судебного акта возможно только во внесудебном порядке на основании соглашения между залогодержателем и залогодателем в соответствии со ст. 55 Закона об ипотеке. На проблему применения данной нормы на практике указывают А.В. Федоров и А.А. Шарон²²¹. Так, при отсутствии специального судебного акта об обращении взыскания на предмет залога у судебного пристава-исполнителя возникает вопрос об установлении начальной продажной цены.

Итак, согласно с ч. 1 ст. 78 закона «Об исполнительном производстве», обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по следующим документам: судебному акту, исполнительному листу, исполнительной надписи нотариуса. Из анализа норм п. 1 ст. 349 ГК РФ и ст. 51 Закона об ипотеке следует, что обращение взыскания на заложенное имущество по требованиям залогодержателя осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество производится на основании исполнительной надписи нотариуса. Исполнительная надпись нотариуса, в соответствии с п. 9 ч. 1 ст. 12 закона «Об исполнительном производстве» является исполнительным документом только при наличии соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, заключенного в виде отдельного договора или включенного в договор о залоге. Из анализа норм п. 6 ст. 349 и п. 1 ст. 55 Закона об ипотеке, следует, что для обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество во внесудебном порядке необходимо

²²⁰ Постановление ФАС Западно - Сибирского округа от 27.01.2011 г. по делу № А27-12825/2010. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²²¹ Федоров А.В., Шарон А.А. Обращение взыскания на заложенное имущество: обзор судебной практики // Юридическая работа в кредитной организации. 2012. № 1. С. 44 - 59.

нотариальное удостоверение договора, содержащего условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке. При этом, в случае удостоверения прав залогодержателя закладной, удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается, если условие об обращении взыскания во внесудебном порядке содержится и в закладной, и в договоре об ипотеке или договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, на основании которых выдается закладная. Указанные договоры удостоверяются нотариально.

Сведения о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке вносятся в Единый государственный реестр прав, согласно п. 6 ст. 12 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», при государственной регистрации ипотеки, если договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, содержат условие или сведения о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и они нотариально удостоверены.

Но существуют случаи, когда обращение взыскания на заложенное имущество может быть произведено только по решению суда (совокупный анализ норм п. 3 ст. 349 ГК РФ и п. 5 и п. 6 ст. 55 Закона об ипотеке). Также, например, в соответствии с п. 1 ст. 73 Закона об ипотеке, взыскание на заложенное предприятие может быть обращено только по решению суда. В то же время, по мнению ученых, «данное дополнительное средство правовой защиты для собственника предприятия представляется излишним, поскольку обладание правом на предприятие связано с осуществлением предпринимательской деятельности и, следовательно, повышенным

риском»²²².

При этом необходимо учитывать, что в соответствии с п. 1 ст. 18.1. Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»²²³ с даты введения наблюдения обращение взыскания на заложенное имущество, в том числе во внесудебном порядке, не допускается.

Соглашения, заключенные с нарушением требований п. 3 ст. 349 ГК РФ, ничтожны.

Федеральным законом от 21.12.2013 г. № 367-ФЗ п. 1 ст. 349 ГК РФ изложен в новой редакции, с существенными изменениями по сравнению с предыдущей редакцией – так, в нем теперь прямо оговорено право залогодателя предъявить в суд требование об обращении взыскания на заложенное имущество, если соглашением сторон предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Дополнительные расходы, связанные с обращением взыскания на заложенное имущество в судебном порядке, в такой ситуации возлагаются на залогодержателя, но только если он не докажет, что такое обращение взыскания на предмет залога или реализация предмета залога в соответствии с соглашением о внесудебном порядке обращения взыскания не были осуществлены в связи с действиями залогодателя или третьих лиц. Кроме того, в п. 1 ст. 349 ГК РФ появилось условие о том, что «при обращении взыскания и реализации заложенного имущества залогодержателем и иными лицами должны быть приняты меры, необходимые для получения наибольшей выручки от продажи предмета залога» и теперь лицо, которому неисполнением указанной обязанности были причинены убытки, вправе потребовать их возмещения. Право сторон предусмотреть в договоре об ипотеке условие о возможности обращения взыскания на заложенное

²²² Губин П.Е., Смирных А.Г. Обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке: проблемы теории и практики // Право и экономика. 2010. № 9. С. 29 - 34. URL: http://www.juristlib.ru/book_7092.html (дата обращения: 13.08.2014).

²²³ О несостоятельности (банкротстве): федер. закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 43, ст. 4190.

имущество во внесудебном порядке и (или) способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки в судебном порядке указано в п. 1.1. ст. 9 Закона об ипотеке. В случае возникновения ипотеки в силу закона, стороны вправе предусмотреть условие о способах и порядке реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда в отдельном соглашении (п. 1.1. ст. 9 Закона об ипотеке). Для такого соглашения действуют те же установленные Законом об ипотеке правила о форме и государственной регистрации, что и для договора об ипотеке. П. 5 ст. 349 ГК РФ также говорит о том, что «соглашение об обращении взыскания во внесудебном порядке на заложенное имущество должно быть заключено в той же форме, что и договор залога этого имущества». Указанные нормы отсылают нас к п. 1 ст. 10 Закона об ипотеке, в соответствии с которым «договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации». В то же время нельзя забывать о том, что согласно Федеральному закону от 21.12.2013 г. № 367-ФЗ, правила о государственной регистрации договора ипотеки, содержащиеся в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Законе об ипотеке, не подлежат применению к договорам ипотеки, заключаемым после дня вступления в силу Федерального закона № 367-ФЗ.

Таким образом, теперь договор ипотеки не подлежит государственной регистрации, государственной регистрации подлежит ипотека как обременение прав²²⁴.

В соглашении об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке согласно ч. 1 п. 7 ст. 349 ГК РФ должны содержаться:

- указание на способ реализации заложенного имущества,

²²⁴ Отменена государственная регистрация договора ипотеки. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. URL: <http://www.to78.rosreestr.ru/news/5484265/> (дата обращения: 13.08.2014).

предусмотренный ГК РФ (один или несколько);

- стоимость (начальная продажная цена) заложенного имущества или порядок ее определения.

Абсолютно верно заключение А. А. Ушакова о том, что «в случае, если в соглашении об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не будет указано хотя бы одно из положений, предусмотренных в ч. 1 п. 7 комментируемой статьи, то такое соглашение не будет считаться заключенным и взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда»²²⁵. Если в соглашении об обращении взыскания на заложенное имущество предусмотрено несколько способов реализации заложенного имущества, право выбора способа реализации принадлежит залогодержателю (если соглашением не предусмотрено иное).

В соответствии со ст. 350.1. ГК РФ, в случае, если залогодатель является лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, соглашением между залогодателем и залогодержателем может быть предусмотрено, что реализация заложенного имущества осуществляется путем:

- оставления залогодержателем предмета залога за собой, в том числе посредством поступления предмета залога в собственность залогодержателя, по цене и на иных условиях, которые определены указанным соглашением, но не ниже рыночной стоимости;
- продажи предмета залога залогодержателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства.

Законом об ипотеке (п. 2 ст. 55) также предусмотрено, что одним из способов реализации предмета ипотеки может быть оставление

²²⁵ Ушаков А.А. Комментарий к параграфу 3 «Залог» главы 23 «Обеспечение исполнения обязательств» части первой Гражданского кодекса РФ (постатейный). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

залогодержателем заложенного имущества за собой, в случае, если договор об ипотеке предусматривает внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, и при этом его сторонами являются юридическое лицо и (или) индивидуальный предприниматель.

Отношения сторон по оставлению залогодержателем за собой заложенного имущества регулируются правилами гражданского законодательства о купле-продаже (гл. 30 ГК РФ), если иное не вытекает из характера правоотношений. Такое имущество оставляется залогодержателем за собой с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой, по цене, равной рыночной стоимости такого имущества, определенной в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Заинтересованное лицо, если оно не согласно с проведенной оценкой заложенного имущества, вправе требовать от залогодержателя возмещения убытков, причиненных реализацией заложенного имущества, по цене, указанной в отчете об оценке. Кроме того, ст. 59.1. Закона об ипотеке предусмотрено, что в договоре ипотеки может содержаться условие об оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой при обращении взыскания на предмет ипотеки, как во внесудебном порядке, так и по решению суда.

Пункт 34 Постановления Пленума ВАС Российской Федерации от 17.02.2011 г. № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» разъясняет, что «согласно абзацу третьему пункта 1 статьи 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» залогодержатель, обращающийся с заявлением о государственной регистрации права собственности на предмет ипотеки, должен представить регистратору документы, подтверждающие факт правомерного обращения взыскания на заложенное имущество (например, договор залога с совершенной на нем исполнительной надписью нотариуса),

уведомление правообладателя об обращении взыскания на заложенное имущество (п. 3 ст. 59 Закона об ипотеке), заявление залогодержателя о приобретении заложенного недвижимого имущества для себя или третьих лиц, а также доказательства, подтверждающие получение данных документов залогодателем». При этом, согласно п.п. 3 п. 1 ст. 25.4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация права при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него проводится на основании заявления залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой, и представления следующих документов при обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса в случае, если торги не проводятся:

– нотариально удостоверенный договор об ипотеке или нотариально удостоверенный договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, которые содержат условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и отметку о совершении исполнительной надписи, и (или) закладная (в случае, если права залогодержателя удостоверены закладной), содержащая условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и отметку о совершении исполнительной надписи;

– документы, подтверждающие оставление залогодержателем заложенного имущества за собой (заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и, в случае оставления предмета ипотеки за собой без проведения торгов, документ, подтверждающий получение указанного заявления залогодателем).

При совершении исполнительной надписи на договоре о залоге или закладной либо на договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в

силу закона, нотариус должен совершить нотариальное действие в соответствии со ст. 94.2. Основ законодательства о нотариате, заключающееся в предложении залогодателю или должнику (когда залогодатель не является должником), исполнить обеспеченное залогом обязательство.

Согласно п. 8 ст. 349 ГК РФ, реализация заложенного имущества допускается не ранее чем через 10 дней с момента получения залогодателем и должником уведомления залогодержателя или нотариуса, если иной срок не предусмотрен законом или если больший срок не предусмотрен соглашением между залогодержателем и залогодателем. Согласно ст. 94.3 Основ законодательства о нотариате, исполнительная надпись на договоре о залоге совершается нотариусом в случае, если залогодатель в течение 14-ти дней с даты, когда залогодатель считается получившим направленное в его адрес предложение исполнить обеспеченное залогом обязательство, не представил:

1) документы, подтверждающие факт исполнения обеспеченного залогом обязательства, отсутствия оснований для обращения взысканий на заложенное имущество или наличия оснований, по которым обращение взыскания не допускается;

2) доказательства, подтверждающие принятие судом, арбитражным судом обеспечительных мер в отношении заложенного имущества. При отмене обеспечительных мер судом, нотариус по заявлению залогодержателя направляет залогодателю вышеуказанное предложение. При необходимости нотариусу залогодержателем может быть предоставлен уточненный расчет задолженности.

Заинтересованные лица имеют право оспаривать вышеуказанные действия нотариуса, но такое оспаривание не влечет за собой приостановление обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации, что исключает возможность недобросовестного залогодателя

«застопорить» обращение взыскания во внесудебном порядке по данным основаниям.

Во внесудебном порядке реализация заложенного имущества может осуществляться взыскателем-залогодержателем самостоятельно либо реализовываться судебным приставом-исполнителем в рамках исполнительного производства. Ходатайство с намерением взыскателя реализовать имущество в рамках исполнительного производства подается в письменном виде судебному приставу-исполнителю и может быть включено в заявление о возбуждении исполнительного производства (п. 4.9 Письма ФССП РФ от 23.12.2011 г. № 12/01-31629-АП «Разъяснения по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество»²²⁶, ч. 1.2. ст. 78 закона «Об исполнительном производстве»). При отсутствии указанного ходатайства, судебный пристав-исполнитель совершает действия, указанные в ч. 1.1 ст. 78 закона «Об исполнительном производстве».

Согласно ч. 1.1 ст. 78 закона «Об исполнительном производстве» судебный пристав-исполнитель на основании исполнительной надписи нотариуса, если предмет залога является недвижимое имущество, принимает постановление о наложении ареста на предмет залога и направляет это постановление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации ареста в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в отношении воздушного судна, подлежащего государственной регистрации, в Едином государственном реестре прав на воздушные суда, в отношении морского судна, судна внутреннего плавания, подлежащих государственной регистрации, в соответствующем реестре судов Российской Федерации или судовой книге и принимает меры по

²²⁶ Разъяснения по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество: письмо ФССП РФ от 23.12.2011 г. № 12/01-31629-АП // Бюллетень Федеральной службы судебных приставов. 2012. № 2.

охране такого объекта недвижимости, а также передает соответствующие предмет залога или документы залогодержателю для последующей реализации заложенного имущества в порядке установленном ГК РФ, Законом об ипотеке и законом Российской Федерации «О залоге». Необходимо обратить внимание, что в рамках ч. 1.1 ст. 78 закона «Об исполнительном производстве», исполнительное производство с учетом необходимости организации охраны заложенного недвижимого имущества подлежит окончанию только после завершения процедуры реализации (п. 4.9 Письма ФССП РФ от 23.12.2011 г. № 12/01-31629-АП).

Согласно п.1 ст. 350.1 ГК РФ, при обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, оно реализуется путем продажи с торгов, проводимых в соответствии с правилами, предусмотренными ГК РФ или соглашением между залогодателем и залогодержателем.

Согласно п. 2 ст. 55 Закона об ипотеке, реализация заложенного имущества, при обращении взыскания на него во внесудебном порядке, осуществляется в порядке ст. 56 Закона об ипотеке, которая устанавливает, что по общему правилу заложенное недвижимое имущество реализуется путем продажи с публичных торгов. Исключением, в частности, является случай, указанный в п. 2 этой статьи - имущество может быть реализовано в порядке, предусмотренном ст. 59 Закона об ипотеке в случае, если суд, принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, с согласия залогодателя и залогодержателя установит в решении такой способ реализации, а также в случае, если залогодатель и залогодержатель предусмотрят его в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке. Логично, что реализация заложенного недвижимого имущества в порядке ст. 59 Закона об ипотеке не допускается в случаях, когда взыскание на это имущество не может быть обращено во внесудебном порядке.

Статья 59 Закона об ипотеке регламентирует порядок реализации предмета ипотеки по соглашению сторон. По общему правилу из п. 1 указанной статьи реализация предмета ипотеки по соглашению сторон во внесудебном порядке проводится на открытом аукционе. На закрытом аукционе допускается продажа заложенного имущества только в случаях, оговоренных федеральным законом. Проводит открытый аукцион организатор торгов, который действует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или своего имени.

Согласно п. 2 ст. 56 Закона об ипотеке, порядок продажи на аукционе имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется правилами ст.ст. 447, 449 ГК РФ и Законом об ипотеке, а в том, что ими не предусмотрено - соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке. Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества. Судебная практика признает опубликование извещения о проведении торгов по продаже арестованного заложенного имущества в газете «Республика Татарстан»²²⁷, согласно закону Республики Татарстан от 06.08.2003 г. № 27-ЗРТ «О порядке опубликования и вступления в силу Законов Республики Татарстан и других актов, принятых Государственным Советом Республики Татарстан и его Президиумом»²²⁸. С даты первой публикации извещения о проведении торгов до даты их проведения должно пройти не менее 10 дней.

Очередной новеллой Федерального закона от 21.12.2013 г. № 367-ФЗ

²²⁷ См., например: Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2014 по делу № А65-30061/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: [http:// www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 14.08.2014).

²²⁸ О порядке опубликования и вступления в силу Законов Республики Татарстан и других актов, принятых Государственным Советом Республики Татарстан и его Президиумом: закон Республики Татарстан от 06.08.2003 г. № 27-ЗРТ // Республика Татарстан. 2003. № 160.

стала норма п. 3 ст. 350.1 ГК РФ, согласно которой обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке может быть прекращено судом по требованию залогодателя, если при обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке доказано нарушение прав залогодателя или наличие существенного риска такого нарушения. В таком случае суд выносит решение об обращении взыскания на предмет залога путем продажи заложенного имущества с публичных торгов, которые проводятся в порядке ст. 350 ГК РФ.

Намного проще обстоит ситуация при обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество в судебном порядке, так как основные спорные вопросы решаются судом. Так, согласно п. 2 ст. 54 Закона об ипотеке, суд должен определить и указать в решении об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке:

1) суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;

2) наименование, место нахождения, кадастровый номер или номер записи о праве в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним заложенного имущества, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;

3) способ и порядок реализации заложенного имущества, на которое обращается взыскание. Как нами уже было упомянуто ранее, в случае, если стороны заключили соглашение, устанавливающее порядок реализации предмета ипотеки, суд определяет способ реализации заложенного имущества в соответствии с условиями этого соглашения (п.1.1 ст.9 Закона об ипотеке);

4) начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется соглашением между залогодателем и залогодержателем, достигнутым в ходе рассмотрения дела в суде, в случае спора судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной 80% рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика. Особенности определения начальной продажной цены заложенного имущества устанавливаются п. 9 ст. 77.1 Закона об ипотеке;

5) меры по обеспечению сохранности имущества до его реализации, если таковые необходимы;

6) особые условия проведения публичных торгов, установленные п.3 ст. 62.1 Закона об ипотеке, в случае, если предметом ипотеки являются земельные участки, указанные в п. 1 ст. 62.1 Закона об ипотеке.

Как нами уже было упомянуто ранее, согласно п. 1 ст. 56 Закона об ипотеке, по общему правилу имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов. Указанный порядок определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку Законом об ипотеке не установлены иные правила. Таким образом, указанная норма приводит нас к порядку реализации имущества должника, урегулированному гл. 9 закона «Об исполнительном производстве», рассмотренному нами в предыдущей главе работы.

При обращении взыскания на заложенное право аренды недвижимого имущества оно реализуется в соответствии с правилами Закона об ипотеке, но с последующим оформлением уступки данного права. Пунктом 4 ст. 56 Закона об ипотеке установлены особые правила при обращении взыскания на земельный участок, являющийся предметом ипотеки в соответствии с п. 1 ст.

62.1 Закона об ипотеке (земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры). Так, при принятии решения об обращении взыскания на вышеуказанные земельные участки, суд с согласия залогодателя и залогодержателя может установить, что такой земельный участок подлежит реализации на аукционе в порядке, предусмотренном п. 4 ст. 62.1 Закона об ипотеке. Согласно п. 4 ст. 62.1 Закона об ипотеке, такая реализация происходит в порядке, установленном ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, с учетом следующих особенностей:

- начальная продажная цена устанавливается решением суда об обращении взыскания на земельный участок, заложенный по договору об ипотеке;
- организатором аукциона является специализированная организация, выбираемая залогодержателем с согласия залогодателя;
- предельное количество повторных аукционов и величина снижения на них начальной продажной цены определяются залогодержателем с согласия залогодателя, а в случае возникновения спора - организатором аукциона.

Ипотека данного земельного участка прекращается после объявления всех аукционов несостоявшимися или после заключения договора купли-продажи такого земельного участка с единственным участником аукциона.

Особенности проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства в рамках Закона об ипотеке определены ст. 57. Так, согласно

указанной статьи, публичные торги по продаже заложенного имущества 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 проводятся по месту нахождения этого имущества. На основании ст. 1 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 118-ФЗ «О судебных приставах»²²⁹, помимо всего прочего на судебных приставов возлагаются задачи по осуществлению принудительного исполнения судебных актов.

Порядок извещения о предстоящих публичных торгах определен в п. 3 ст. 57 Закона об ипотеке, согласно которому организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Как уже отмечалось в предыдущей главе, Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 г. № 66 «О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» такой сайт определен - www.torgi.gov.ru.

Согласно п. 6 ст. 57 Закона об ипотеке, публичные торги выигрывает лицо, предложившее наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Лицо, выигравшее публичные торги и организатор публичных торгов

²²⁹ О судебных приставах: федер. закон от 21.07.1997 г. № 118-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 30, ст. 3590.

подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов (п. 6 ст. 57 Закона об ипотеке и п. 5 ст. 448 ГК РФ). Последствия уклонения кого-либо от подписания протокола указаны в п. 5 ст. 448 ГК РФ и были рассмотрены в общем порядке в предыдущей главе.

Покупная цена (сумма, за которую куплено заложенное имущество) за вычетом уже внесенного задатка, вносится лицом, выигравшим торги на счет, указанный организатором публичных торгов в течение 5 дней после окончания публичных торгов (п. 7 ст. 57 Закона об ипотеке). В случае, если указанная сумма не будет внесена, задаток не возвращается. Далее, в течение 5 дней с момента внесения покупной цены между организатором публичных торгов и выигравшим их лицом заключается договор купли-продажи (п. 8 ст. 57 Закона об ипотеке). Указанный договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Сама процедура регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в результате обращения залогодержателем взыскания на него довольно четко регулируется ст. 25.4 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из следующих обстоятельств: 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.

Закон об ипотеке (п. 3 ст. 54) и ГК РФ (п. 2 ст. 350) предусматривают возможность отсрочки реализации заложенного имущества при наличии уважительных причин.

Особым образом обращается взыскание на наемный дом по ст. 77.1

Закона об ипотеке, которая была введена Федеральным законом от 21.07.2014 г. №217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования»²³⁰, формулировка которой сложна для восприятия и нуждается в разъяснениях.

В отношении начальной продажной цены заложенного имущества хотим обратить внимание на то, что и в судебном, и во внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, она имеет большое значение. Так, напомним, что согласно п. 7 ст. 349 ГК РФ, соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке должно содержать указание на стоимость (начальную продажную цену) заложенного имущества или порядок ее определения. Согласно п.п. 4, 2 ст. 54 Закона об ипотеке, суд должен определить и указать в решении об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации.

Для дальнейшего исследования начальной продажной цены в рамках обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество считаем необходимым привести очень удачное определение начальной цены, данное В.А. Мочаловой: «Начальная продажная цена представляет собой денежное выражение стоимости заложенного недвижимого имущества (объекта взыскания), выставляемого на реализацию, с которой начинаются торги либо исходя из которой определяется покупная цена объекта взыскания в случае признания торгов несостоявшимися, а также в случае

²³⁰ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования: федер. закон от 21.07.2014 г. № 217-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2014. № 30 (Часть I), ст. 4218.

приобретения залогодержателем заложенного имущества для себя или третьих лиц»²³¹.

В силу п. 10 ст. 59 Закона об ипотеке, в случае привлечения оценщика при реализации заложенного недвижимого имущества во внесудебном порядке, начальная продажная цена предмета ипотеки устанавливается равной 80% стоимости недвижимого имущества, определенной в отчете оценщика от рыночной стоимости. Привлечение оценщика в данном случае обязательно (если иное не установлено федеральным законом) при обращении взыскания на:

- 1) право аренды недвижимого имущества;
- 2) права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- 3) недвижимое имущество, оценка которого по договору об ипотеке составляет более чем пятьсот тысяч рублей.

Проблема отсутствия указания на начальную продажную цену заложенного имущества в резолютивной части решения суда и/или в исполнительном документе часто указывается в юридической литературе²³².

На наш взгляд, данный вопрос успешно разрешен п. 3.1 Письма ФССП РФ от 23.12.2011 г. № 12/01-31629-АП «Разъяснения по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество», который содержит рекомендации по действиям судебного

²³¹ Мочалова В.А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество: научно-практическое пособие. М., 2013. 224 с. СПС «КонсультантПлюс»

²³² См., например: Зипунникова Ю.Н. Проблемы определения начальной продажной цены заложенного имущества в исполнительном производстве // Исполнительное право. 2012. № 4. С. 6 - 9.; Федоров А.В., Шарон А.А. Обращение взыскания на заложенное имущество: обзор судебной практики // Юридическая работа в кредитной организации. 2012. № 1. С. 44 - 59.

пристава-исполнителя в случае, если в исполнительном листе об обращении взыскания на заложенное имущество отсутствует указание на начальную продажную цену заложенного имущества. Так, в подобной ситуации ему рекомендовано предложить взыскателю обратиться с заявлением в суд об установлении начальной продажной цены либо самостоятельно обратиться в суд с заявлением о разъяснении исполнительного документа.

В отношении определения начальной продажной цены заложенного недвижимого имущества возникает ряд вопросов. Так, например, в Законе об ипотеке не определен общий порядок установления начальной продажной цены предмета ипотеки при обращении взыскания во внесудебном порядке, оговорены только случаи обязательного привлечения оценщика и порядок установления начальной продажной цены в таких случаях. Таким образом, при определении начальной продажной цены недвижимого имущества во внесудебном порядке по общему правилу мы имеем лишь нормы ст. 349 ГК РФ. ФССП России в таких случаях рекомендует применять общий порядок оценки арестованного имущества, предусмотренный ст. 85 закона «Об исполнительном производстве», такого же мнения и Ю.Н. Зипунникова²³³. В то же время, учитывая высокую стоимость недвижимого имущества, логично предположить, что большая доля заложенной недвижимости, на которую обращается взыскание, стоит более 500 000 рублей и подпадает под норму п. 10 ст. 59 Закона об ипотеке об обязательном привлечении оценщика.

На практике возникает вопрос о возможности изменения начальной продажной цены заложенного имущества. Так, в первую очередь такая возможность предусмотрена п. 42 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 г. № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге», согласно которому залогодатель или залогодержатель вправе до

²³³ См., например: Зипунникова Ю.Н. Проблемы определения начальной продажной цены заложенного имущества в исполнительном производстве // Исполнительное право. 2012. № 4. С. 6 - 9.

проведения повторных публичных торгов обратиться в суд, по решению которого обращено взыскание на предмет залога и установлена начальная продажная цена, с заявлением об изменении начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации. Такое обращение возможно если публичные торги признаны несостоявшимися, в связи с тем, что на публичные торги явилось менее двух покупателей либо не была сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества. Но при этом заявитель должен доказать, что рыночная цена предмета залога значительно уменьшилась после вступления в законную силу решения суда об обращении на него взыскания. На такую возможность указал Конституционный суд Российской Федерации в Определении от 04.02.2014 г. № 221-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Рискиной Елены Борисовны на нарушение ее конституционных прав подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»»²³⁴ и Президиум Верховного Суда РФ в п. 13 Обзора судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств²³⁵.

Проанализировав судебный и внесудебный способ обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, можно сделать вывод о том, что на практике внесудебный порядок весьма неудобен. В этой связи, согласимся с мнением А. Сперанского, который указывает, «что недобросовестный залогодатель имеет достаточно возможностей свести дело к судебному разбирательству, если его принципиально не устраивает внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное движимое

²³⁴ Определение Конституционного Суда РФ от 04.02.2014 г. № 221-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Рискиной Елены Борисовны на нарушение ее конституционных прав подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Рискиной Елены Борисовны на нарушение ее конституционных прав подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²³⁵ Обзор судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013 г.). // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2013. № 9.

имущество, на которое он согласился, так как это было обязательным условием выдачи кредита»²³⁶. Действительно, недобросовестный залогодатель может обжаловать каждую «ступеньку» в процессе обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество во внесудебном порядке, в связи с чем, смысл внесудебного порядка фактически утрачивается.

На основании вышеизложенного в настоящем параграфе можно сделать выводы.

1. Последние изменения законодательства о залоге, хотя формально и устранили имевшиеся пробелы, но в настоящее время на практике не применяются.

2. Вероятными причинами отсутствия новой правоприменительной практики являются:

- сложные и запутанные формулировки в законодательстве о залоге;
- многократная смена позиций законодателя в ходе реформы законодательства;
- отсутствие официальных разъяснений.

3. Представляется целесообразным издание методических рекомендаций компетентными органами.

§2. Особенности обращения взыскания на жилые помещения

В особом порядке осуществляется обращение взыскания на имущество должника-гражданина, а именно – на жилые помещения. Так, по мнению ученых, «принцип неприкосновенности минимума имущества, необходимого для существования должника-гражданина и членов его семьи, корреспондирует с гражданским процессуальным законодательством»²³⁷.

Как справедливо отмечает М.Н. Глухова, что по делам из жилищных правоотношений требования могут быть классифицированы по двум

²³⁶ Сперанский А. Особенности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке // Бухгалтерия и банки. 2011. № 9. С. 53 - 61.

²³⁷ Гуреев В.А., Гушин В.В. Исполнительное производство: учебник. 4-е изд., испр. и доп. М., 2014. 455 с.

категориям: имущественного и неимущественного характера²³⁸. В настоящей же работе будет сделан акцент на имущественных требованиях, причем касающихся именно обращения взыскания на недвижимое имущество.

Часть 1 ст. 79 закона «Об исполнительном производстве» устанавливает, что не может быть обращено взыскание на принадлежащее должнику-гражданину на праве собственности имущество, перечень которого установлен ГПК РФ. Таким образом, при обращении взыскания на имущество должника в исполнительном производстве нельзя игнорировать упомянутую нами ранее норму ч. 1 ст. 446 ГПК РФ, устанавливающую запрет обращения взыскания на следующее имущество должника-гражданина, принадлежащее ему на праве собственности:

- жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание;

- земельные участки, на которых расположены объекты, указанные в абзаце втором настоящей части, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

В рамках настоящего параграфа особый интерес для нас составляет запрет обращения взыскания на единственное жилье должника-гражданина и земельные участки, на которых такое жилье расположено. Казалось бы, из текста вышеуказанной статьи следует, что данный запрет не относится к обращению взыскания на указанное имущество в рамках ипотечного

²³⁸ Глухова М. Н. Юрисдикционные акты и особенности исполнительного производства по делам, возникающим из жилищных правоотношений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2013. С. 9.

законодательства, что лишний раз подтверждается изученной судебной практикой²³⁹. В то же время, судебная практика стояла на позиции, что невозможно обращение взыскания на заложенное единственное жилье по кредиту, предоставленному для осуществления предпринимательской деятельности, не связанной со строительством жилого дома или квартиры для личных нужд, то есть при разрешении данного вопроса суды исходили из цели, на которую предоставлен кредит²⁴⁰. Такая позиция была выработана, на наш взгляд, в связи с неоднозначной формулировкой п. 1 ст. 78 Закона об ипотеке. По данному вопросу интересно мнение Верховного Суда Республики Татарстан, отраженное в Апелляционном определении от 03.09.2012 г. по делу № 33-8655²⁴¹: «Довод ответчиков о нецелевом характере представленного кредита, основанный на норме ст. 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не имеет правового значения, так как в данной статье закона регулируются условия прекращения права пользования жилым помещением при обращении на него взыскания, что не исключает возможности самого обращения взыскания на заложенное имущество». Усматривается, что обращение взыскания на жилье в данном случае возможно, тогда как прекращение права пользования им нет. При этом нельзя не учитывать положение п. 2 ст. 292 ГК РФ, согласно которому переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

Таким образом, не совсем понятно применение на практике данной

²³⁹ См., например: Определение Верховного Суда РФ от 28.06.2011 г. № 48-В11-7. URL: <http://www.vsrif.ru/> (дата обращения: 14.08.2014).

²⁴⁰ См., например: Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 12.08.2012 г. по делу № А58-5011/2011 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 14.08.2014).

²⁴¹ Апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 3 сентября 2012 г. по делу № 33-8655 // Официальный сайт Верховного Суда Республики Татарстан URL: http://vs.tat.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=3106013&delo_id=5&new=5&text_number=1&case_id=371676 (дата обращения: 14.08.2014).

конструкции обращения взыскания на заложенное единственное жилье.

Иную позицию отражает Постановление Президиума ВАС РФ от 26.11.2013г. по делу № А65-15362/2009-СГ4-39²⁴² и Определение Верховного Суда РФ от 29.05.2012г. № 80-В12-2²⁴³, а также Определение Верховного Суда РФ от 06.08.2013г. № 24-КГ13-4²⁴⁴, согласно которым обращение взыскания на заложенное единственное жилье возможно, причем независимо от того, на какие цели предоставлен заем (кредит).

Таким образом, можно отметить, что данный вопрос остается открытым, особенно учитывая замечание В. Ветрова, о том, «что суды признают ничтожность договора залога единственного жилья, заключенного в обеспечение обязательств по нецелевому кредиту, займу»²⁴⁵. Даже и без ипотечных отношений, вопрос о возможности обращения взыскания на единственное жилье возникает в судах. Так, например, большой ажиотаж среди юристов вызвало уже упомянутое нами ранее Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 г. № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова». Примечательно указанное Постановление прежде всего тем, что оно поручило федеральному законодателю «внести необходимые изменения в гражданское процессуальное законодательство, регулирующие пределы действия имущественного (исполнительского) иммунитета применительно к жилому помещению (его частям), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в данном жилом помещении, оно является

²⁴² Определение Высшего арбитражного суда РФ от 26.08.2013 г. № ВАС-6283/13 по делу № А65-15362/2009 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL:<http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 14.08.2014).

²⁴³ Определение Верховного Суда РФ от 29.05.2012 г. № 80-В12-2. URL: <http://www.vsrif.ru/> (дата обращения: 14.08.2014).

²⁴⁴ Определение Верховного Суда РФ от 06.08.2013 г. № 24-КГ13-4. URL: <http://www.vsrif.ru/> (дата обращения: 14.08.2014).

²⁴⁵ Ветров В. Обращение взыскания на единственное жилье // URL: <http://www.garant.ru/ia/opinion/author/vetrov/538041/> (дата обращения: 14.08.2014).

единственным пригодным для постоянного проживания, с тем чтобы обеспечить возможность удовлетворения имущественных интересов кредитора (взыскателя) в случае, когда по своим характеристикам соответствующий объект недвижимости явно превышает уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности гражданина-должника и членов его семьи в жилище, а также предусмотреть для таких лиц гарантии сохранения жилищных условий, необходимых для нормального существования». Выводы из указанного Постановления нашли широкое, но неоднозначное применение в судебной практике. Так, например, ссылаясь на данное Постановление суды как признают возможным обращать взыскание на единственное жилье в связи с его «излишками»²⁴⁶, так и нет²⁴⁷. И это при том, что указанные Конституционным судом РФ пределы еще не установлены законодательно. В то же время, в Апелляционном определении Волгоградского областного суда от 29.08. 2013г. по делу № 33-9509/2013²⁴⁸ говорится, что «отсутствие в действующем законодательстве специального регулирования отношений, связанных с решением вопроса о размере жилого помещения, принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности и единственного пригодного для проживания, на которое не может быть обращено взыскание, само по себе не является основанием к отказу в обращении взыскания на данное жилое помещение исходя из конкретных обстоятельств дела и с учетом соблюдения баланса интересов должника и взыскателя».

На наш взгляд, для уравнивания интересов кредитора и должника-гражданина, являющегося собственником единственного жилья, необходимо выполнение вышеуказанного поручения, данного Постановлением

²⁴⁶ Апелляционное определение Новосибирского Областного суда от 16 апреля 2013 г. Дело № 33-2899/2013. // URL: <http://oblsud.nsk.sudrf.ru/>. (дата обращения: 14.08.2014); Кировский районный суд г. Томска (Томская область) от 31.10.2013 г. Дело № 2-2452/2013// URL: <http://kirovsky.tms.s.> (дата обращения: 14.08.2014).

²⁴⁷ Определение Бердского городского суда (Новосибирская область) от 21 марта 2013 г. по делу № 2-176/2013. URL: <http://docs.pravo.ru/> (дата обращения: 14.08.2014).

²⁴⁸ Апелляционное определение Волгоградского областного суда от 29 августа 2013 г. по делу № 33-9509/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 г. № 11-П.

При решении вопроса о целесообразности обращения взыскания на единственное жилье необходимо учитывать, например, нормы общей жилой площади. Так, согласно ст. 50 ЖК РФ, нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Можно также руководствоваться ст. 105 ЖК РФ согласно которой, жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека. В случае, если подлежащее взысканию единственное жилье значительно превышает такие нормы, то наличие запрета на обращение взыскание на такое единственное жилье представляется несправедливым. Разумеется, целесообразность применения таких строгих мер должна определяться судом из конкретных обстоятельств дела. Однако, возможность их применения должна быть предусмотрена законом.

Помимо размера площади целесообразно было бы учитывать и категорию жилья, его рыночную стоимость, качество внутренней отделки, местоположение (центр города или окраина) и т.п.

Таким образом, на основании вышеизложенного в настоящем параграфе можно сделать следующие выводы:

1. Выявлено, что установленный гражданским процессуальным законодательством запрет на обращение взыскания на единственное жилье вызывает множество дискуссий и проблем на практике, а также нарушает баланс интересов взыскателя и должника ввиду отсутствия пределов его применения.

2. В связи с этим предлагается новая формулировка принципа неприкосновенности единственного жилья (ст. 446 ГПК РФ): взыскание по

исполнительным документам не может быть обращено на жилое помещение, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, и его площадь не превышает минимальных норм предоставления жилого помещения по социальному найму и его рыночная стоимость не превышает стоимость жилья экономического класса.

§3. Особенности обращения взыскания на земельные участки

Как упомянуто ранее, согласно ст. 278 ГК РФ, обращение взыскания на **земельный участок** по обязательствам его собственника допускается только на основании решения суда. Следовательно, для обращения взыскания на земельный участок, принадлежащий должнику, в рамках исполнительного производства, необходимо наличие соответствующего судебного решения.

В отношении самого судебного решения об обращении взыскания на земельный участок должника у практиков «возникает вопрос: правомочен ли суд при обращении взыскания на земельный участок в рамках исполнительного производства определять его начальную продажную стоимость?»²⁴⁹. И действительно, если в отношении обращения взыскания на заложенный земельный участок ответ на данный вопрос однозначен, благодаря норме подп. 4 п. 2 ст. 54 Закона об ипотеке, то в отношении обращения взыскания на земельный участок должника в рамках общих правил исполнительного производства логика судов не совсем ясна. Так, например, согласно Постановлению Четырнадцатого арбитражного

²⁴⁹ Киргизова Т.Н., Шкляр И.Л. Проблемы обращения взыскания на земельные участки по долгам их собственников // Банковское право. 2011. № 3. С. 2 - 6.

апелляционного суда от 06.08.2014 г. по делу № А6614764/2013²⁵⁰, действующее законодательство предусматривает необходимость установления судом начальной продажной стоимости только при обращении взыскания на заложенное имущество (ст. 54 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», п. 10 ст. 28.1 закона Российской Федерации «О залоге»). В Апелляционном определении Челябинского областного суда от 13.05.2014 г. по делу № 11-4843/2014²⁵¹ делаются схожие выводы, а также говорится, что «в настоящем споре указанные земельные участки не находятся в залоге, следовательно к данным правоотношениям применимы положения Федерального закона «Об исполнительном производстве», предусматривающие возложения на судебного пристава-исполнителя обязанности произвести оценку имущества, подлежащего реализации с торгов на которое обращено взыскание, и не являющегося предметом залога». В то же время, согласно Апелляционному определению Московского областного суда от 24.06.2013 г. по делу № 33-13757/2013²⁵², «выводы суда об определении начальной продажной цены сделаны исходя из выводов проведенной по делу оценочной экспертизы, которая, по мнению суда апелляционной инстанции, произведена судом первой инстанции по правилам ст. 67 ГПК РФ, не согласиться с ней, основания отсутствуют». А в Апелляционном определении Московского городского суда от 22.07.2013 г. по делу № 11-23225²⁵³ по данному вопросу говорится следующее: «Суд обоснованно указал, что обращение взыскания на имущество должника включает изъятие имущества и (или) его принудительную реализацию либо передачу взыскателю, следовательно, по

²⁵⁰ Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06 августа 2014 г. по делу № А66-14764/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL:<http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 14.08.2014).

²⁵¹ Апелляционное определение Челябинского областного суда от 13 мая 2014 г. по делу № 11-4843/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁵² Апелляционное определение Московского областного суда от 24 июня 2013 г. по делу № 33-13757/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁵³ Апелляционное определение Московского городского суда от 22 июля 2013 г. по делу № 11-23225. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

смыслу ст. 69 Федерального закона «Об исполнительном производстве» при обращении взыскания должна быть установлена начальная стоимость имущества, подлежащего реализации. Такая цена установлена судом в соответствии с заключением судебной оценочной экспертизы, и не противоречит ст. 85 названного закона. Поскольку, обязанность установить начальную продажную цену имущества вытекает из смысла закона, то оснований для вывода о том, что суд вышел за пределы заявленного иска, установив начальную продажную цену, вопреки доводу жалобы, не имеется». Таким образом, необходимо разъяснить данный вопрос на уровне высшей судебной инстанции с целью исключения дальнейших споров по нему в судах. Предлагается применять общее правило ст. 85 Закона «Об исполнительном производстве».

Актуален вопрос - является ли исключением из ст. 278 ГК РФ обращение взыскания на заложенный земельный участок во внесудебном порядке? Так, согласно п. 18 Разъяснений Федеральной нотариальной палаты «О некоторых вопросах, связанных с применением отдельных норм Федерального закона от 30.12.2008 г. № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество»²⁵⁴, в отношении земельных участков иного целевого назначения, допускаемых к обороту и переданных в залог, кроме указанных в п. 2 ст. 55 Закона об ипотеке, возможно обращение взыскания во внесудебном порядке. В то же время согласно Решению Арбитражного суда Амурской области от 23.07.2014 г. по делу №А04-7463/2013²⁵⁵, ст. 278 ГК РФ обращение взыскания на земельный участок по соглашению сторон во внесудебном

²⁵⁴ О некоторых вопросах, связанных с применением отдельных норм Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество» (подготовлено ФНП). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁵⁵ Решение Арбитражного суда Амурской области от 23 июля 2014 г. по делу №А04-7463/2013. // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: [http:// www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru) (дата обращения: 14.08.2014).

порядке не допускается. В то же время, согласно п. 26 Постановления Пленума ВАС РФ № 11 от 24.03.2005 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»²⁵⁶, при применении ст. 278 ГК РФ, которая содержит общее правило, необходимо учитывать особенности обращения взыскания на земельный участок, заложенный по договору об ипотеке, в том числе и на земельный участок, заложенный вместе с расположенным на нем зданием или сооружением, предусмотренные правилами Закона об ипотеке (ст. 51, п. 1 ст. 55).

Нормы Закона об ипотеке о внесудебном порядке обращения взыскания в отношении земельных участков, за исключением некоторых, вступают в противоречие со ст. 278 ГК РФ, устанавливающей обязательность обращения взыскания на любую землю только в судебном порядке, что также является одной из причин неприменения на практике внесудебного порядка. Предлагается внести соответствующие изменения в норму ст. 278 ГК РФ.

Нельзя не отметить Постановление Конституционного Суда РФ от 12.07.2007 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца третьей части первой ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан В.В. Безменова и Н.В. Калабуна». Данным постановлением отменен запрет на обращение взыскания по исполнительным документам на принадлежащие гражданину-должнику на праве собственности земельные участки, использование которых не связано с осуществлением гражданином-должником предпринимательской деятельности и которые не являются основным источником существования гражданина-должника и лиц, находящихся на его иждивении, обеспечивающим указанным лицам необходимый уровень существования.

В то же время нельзя забывать про принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, установленный п.

²⁵⁶ Постановление Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 11 от 24 марта 2005 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.

5 ч.1 ст. 1 ЗК РФ, рассмотренный в первой главе настоящей работы.

Данный принцип при обращении взыскания на земельный участок нашел свое отражение и в судебной практике²⁵⁷. Так из п.11 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»²⁵⁸ следует, что согласно п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, за исключением указанных в нем случаев, проводится вместе с земельным участком. Отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается. Поэтому сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными. Такой же порядок отчуждения принадлежащих одному лицу земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости должен применяться и при прекращении права на землю в случае реквизиции, конфискации здания, строения, сооружения, обращения взыскания на указанное имущество по обязательствам его собственника (ст.ст. 242, 243, 237 ГК РФ).

Данная позиция отражается в делах по обращению взыскания на земельные участки в рамках исполнительного производства²⁵⁹. В то же время, существует судебная практика, которая весьма необычно трактует данный принцип, например, согласно Апелляционному определению

²⁵⁷ См., например: Апелляционное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 27.05.2013 г. по делу № 33-1798. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 17.12.2013 г. по делу № А43-9612/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁵⁸ Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.

²⁵⁹ См., например: Постановление ФАС Уральского округа от 11.12.2013 г. № Ф09-12996/13 по делу № А60-6504/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Алтайского краевого суда от 22.01.2014 г. по делу № 33334/2014²⁶⁰, судебная коллегия находит такое толкование и применение норм материального права ошибочным, поскольку в отличие от прекращения права собственности на земельный участок, которое может иметь место только по решению суда (ст. 278 ГК РФ), прекращение права собственности на незавершенного строительством домостроения может производиться без судебного решения, в том числе путем обращения взыскания на имущество должника по исполнительным документам в порядке исполнения имущественных обязательств собственника. Кроме того, из материалов дела не следует, что в случае обращения взыскания на земельные участки, такое взыскание не будет обращено и на расположенные на этих участках жилые помещения, с учетом существующих ограничений по обращению взыскания на жилые помещения, принадлежащие должнику, предусмотренных ст. 446 ГПК РФ. Тем более, что не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Схожую необычную трактовку абз.5 п. 4 ст. 35 ЗК РФ можно увидеть в Апелляционном определении Кировского областного суда от 24.04.2012 г. по делу № 33-1165²⁶¹, удовлетворение иска об обращении взыскания на земельные участки не тождественно заключению договора купли-продажи земельного участка под строением. Кроме того, удовлетворение только иска об обращении взыскания на земельные участки не препятствует обращению взыскателя в суд с исками об обращении взыскания на незавершенные строительством домостроения, определения способа их реализации, начальной продажной стоимости.

Особый порядок обращения взыскания на заложенные земельные

²⁶⁰ Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 22.01.2014 г. по делу № 33334/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁶¹ Апелляционное определение Кировского областного суда от 24.04.2012 г. по делу № 33-1165. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

участки, согласно ст. 68 Закона об ипотеке. Так, согласно п. 1 ст. 68 Закона об ипотеке требования о разрешенном использовании распространяются на земельный участок, приобретенный при продаже на публичных торгах, аукционе или по конкурсу. Лицо, которое приобрело земельный участок в таком порядке вправе менять назначение участка лишь в случаях, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации, или в установленном этим законодательством порядке.

Продажа и приобретение на публичных торгах, аукционе или по конкурсу заложенных земельных участков осуществляются с соблюдением ограничений, установленных федеральным законом в отношении круга лиц, которые могут приобретать такие участки. Такие ограничения установлены, например, в отношении иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, которые «не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами» (п. 3 ст. 15 ЗК РФ).

Таким образом, на основании вышеизложенного в настоящем параграфе можно сделать выводы.

1. Законодательство, регламентирующее обращение взыскания на земельный участок, в целом работает достаточно эффективно, и за некоторыми исключениями успешно применяется на практике.

2. Выявлено, что при применении ст. 278 ГК РФ об обращении взыскания на землю на практике встречаются различные подходы к установлению субъекта, определяющего начальную продажную цену: суд (по аналогии залога, ст. 54 Закона об ипотеке) или судебный пристав (по общему правилу). Предлагается применять общее правило.

3. Установлено, что нормы Закона об ипотеке о внесудебном порядке обращения взыскания в отношении земельных участков, за исключением некоторых, противоречат ст. 278 ГК РФ, устанавливающей обязательность обращения взыскания на любую землю только в судебном порядке, что также является одной из причин неприменения на практике внесудебного порядка. Предлагается определять начальную цену на недвижимое имущество, подлежащее реализации, исключительно по постановлению судебного пристава-исполнителя, в том числе на землю, поскольку определение начальной цены судом увеличивает сроки исполнительного производства, приводит к необоснованному затягиванию.

§4. Особенности обращения взыскания на морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты

Отличительной особенностью при обращении взыскания на морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты по сравнению с другим недвижимым имуществом является то, что силу своего предназначения указанные объекты активно перемещаются, в том числе пересекая границу Российской Федерации. Таким образом, особую значимость здесь имеют значение нормы международного права. Согласно ст. 1207 ГК РФ, на воздушные суда, морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной регистрации, право собственности и иные вещные права определяются по праву страны, где эти суда и объекты зарегистрированы. В арбитражный суд по месту их государственной регистрации предъявляются иски о правах на морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, согласно ч. 3 ст. 38 АПК РФ.

Самыми законодательно неурегулированными из приведенной группы в гражданском обороте являются космические объекты. Согласно п. 1 ст. 17

Закона РФ от 20.08.1993 г. № 5663-1 «О космической деятельности»²⁶², «космические объекты Российской Федерации подлежат регистрации и должны иметь маркировку, удостоверяющую их принадлежность Российской Федерации». Функции по ведению регистра космических объектов осуществляет Федеральное космическое агентство (на основании п. 5.3.17 Положения о Федеральном космическом агентстве, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26.06.2004 г. № 314 «Об утверждении Положения о Федеральном космическом агентстве»)²⁶³. При этом, согласно п. 1.1. Административного регламента Федерального космического агентства по исполнению государственной функции по ведению Регистра космических объектов, запускаемых Российской Федерацией в космическое пространство²⁶⁴, в Регистр заносятся данные о космических объектах, запущенных на орбиту вокруг Земли и совершивших не менее одного витка, или космических объектах, запущенных дальше в космическое пространство. Тут же указано, что любое юридическое или физическое лицо на правах его собственника или по договору с собственником, на правах хозяйственного ведения или оперативного управления, имеющее лицензию на выполнение соответствующих работ (оказание услуг) при осуществлении космической деятельности может осуществлять эксплуатацию космического объекта. Указанный Административный регламент не регулирует вопросы регистрации обременения прав на космические объекты и по сути исключительно обеспечивает надлежащее выполнение Российской Федерацией ее международных обязательств, в частности, в соответствии с

²⁶² О космической деятельности: закон РФ от 20.08.1993 г. № 5663-1 // Российская газета. 1993. 6 окт.

²⁶³ Постановление Правительства РФ от 26 июня 2004 г. № 314 «Об утверждении Положения о Федеральном космическом агентстве» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2004 г. № 27, ст. 2777.

²⁶⁴ Приказ Федерального космического агентства от 22 марта 2010 г. № 44 «Об утверждении Административного регламента Федерального космического агентства по исполнению государственной функции по ведению Регистра космических объектов, запускаемых Российской Федерацией в космическое пространство» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2010. № 42. (прил. 2 к Регламенту не приводится)

Конвенцией о регистрации объектов, запускаемых в космическое пространство от 14 января 1975 г.²⁶⁵ и Договором о принципах деятельности государств по исследованию и использованию космического пространства, включая Луну и другие небесные тела от 27 января 1967 г.²⁶⁶. Упомянутая Конвенция также не направлена на регламентацию оборота космических объектов. Данную проблему в отношении космических объектов может решить «Конвенция о международных гарантиях в отношении подвижного оборудования»²⁶⁷ (далее - Конвенция), которой определяются порядок и последствия возникновения международных гарантий в отношении отдельных категорий подвижного оборудования и связанных с объектами прав. К таким объектам относятся планеры воздушных судов, авиационные двигатели и вертолеты, железнодорожный подвижной состав и космические средства.

Согласно п. 1 ст. 6 Конвенции, Конвенция и Протокол рассматриваются и истолковываются совместно в качестве единого документа, при этом согласно ст. 1 Конвенции термин «Протокол» для любой категории объектов и связанных с объектами прав, к которым применяется Конвенция, означает Протокол, действующий в отношении данной категории объектов и связанных с ними прав. Но, к сожалению, на

²⁶⁵ Конвенция о регистрации объектов, запускаемых в космическое пространство (Заклучена 12.11.1974) Конвенция открыта для подписания в г. Нью-Йорке 14.01.1975 г. Конвенция вступила в силу 15.09.1976 г. Конвенция подписана от имени СССР 17.06.1975 г., ратифицирована (Указ Президиума ВС СССР от 13.07.1977 № 6020-IX). Ратификационная грамота СССР сдана на хранение Генеральному секретарю ООН 13.01.1978. Конвенция вступила в силу для СССР 13.01.1978 г. // Сборник действующих договоров, соглашений и конвенций, заключенных СССР с иностранными государствами. Вып. XXXIV.- М., 1980. С. 442 - 446.

²⁶⁶ Договор о принципах деятельности государств по исследованию и использованию космического пространства, включая Луну и другие небесные тела (Подписан в г.г. Вашингтоне, Лондоне, Москве 27.01.1967). Договор вступил в силу 10.10.1967 г. СССР подписал Договор 27.01.1967 г., ратифицировал (Указ Президиума ВС СССР от 18.05.1967 № 1149-VII). Договор вступил в силу для СССР 10.10.1967 г. // Ведомости ВС СССР. 1 ноября 1967 г. № 44, Ст. 588.

²⁶⁷ Конвенция о международных гарантиях в отношении подвижного оборудования [рус., англ.] (Заклучена в г. Кейптауне 16.11.2001). Конвенция открыта для подписания в Кейптауне 16.11.2001 г. и после в штаб-квартире Международного института унификации частного права (УНИДРУА) в Риме до ее вступления в силу в соответствии со статьей 49. Конвенция вступила в силу 01.03.2006 г. Россия присоединилась к Конвенции с заявлениями (Федеральный закон от 23.12.2010 № 361-ФЗ). Конвенция вступила в силу для России 01.09.2011 г.// Собр. законодательства Рос. Федерации. 2011. № 36, ст. 5124. Бюллетень международных договоров. 2012. № 10. С. 26 - 50.

сегодняшний день, Проект Протокола по космическому имуществу к Кейптаунской конвенции от 16 октября 2001 г. «О международных гарантиях в отношении подвижного оборудования»²⁶⁸ пока согласовывается Подготовительной комиссией, которая была создана в качестве Временного контролирующего органа для создания международного регистра космического имущества под руководством Генеральной Ассамблеи УНИДРУА²⁶⁹. Таким образом, можно сделать вывод о том, что на сегодняшний день сложно определить порядок обращения взыскания на космические объекты ввиду отсутствия соответствующего законодательства и судебной практики. Международные нормы находятся в стадии разработки и принятия, а существующие международные нормы в данной сфере носят преимущественно материально-правовой характер. Но, вместе с тем, учитывая активную работу в данном направлении на международном уровне, согласимся с мнением Д.В. Чеканова о том, что, «наличие единообразного, предсказуемого и коммерчески ориентированного режима, в рамках которого должно производиться обеспечение исполнения обязательств космическим имуществом, может принести большие выгоды»²⁷⁰.

Гораздо лучше обстоит дело в сфере регулирования правового положения **морских судов**, но и здесь есть не все гладко. Так, по утверждению Д.А. Пенцова, именно несовершенство действующего в Российской Федерации залогового законодательства стало одной из основных побудительных причин, по которой с начала 90-х годов XX столетия значительное число российских судов было перерегистрировано в государствах «удобного флага», залоговое законодательство которых в

²⁶⁸ Проект «Протокола по космическому имуществу к Кейптаунской конвенции от 16 октября 2001 г. «О международных гарантиях в отношении подвижного оборудования». URL: <http://www.federalspace.ru/2155/> (дата обращения: 14.08.2014).

²⁶⁹ Space Preparatory Commission. // UNIDROIT. URL: <http://www.unidroit.org/work-in-progress-studies/space-prepcom> (дата обращения: 11.08.2014).

²⁷⁰ Чеканов Д.В. Правовой режим космических объектов // Законодательство. М., 2002. № 12. С. 6-13. URL: <http://law.edu.ru/doc/document.asp?docID=1120598>. (дата обращения: 11.08.2014).

большой степени отвечало требованиям кредиторов²⁷¹.

Во-первых, особый порядок установлен для ареста судна. На международном уровне арест морских судов по предъявленным морским требованиям регулируется Международной конвенцией об унификации некоторых правил, касающихся ареста морских судов от 10.05.1952 г.²⁷². Статья 6 данной конвенции гласит о том, что правила процедуры, касающейся ареста судна, подачи заявления для получения решения, на основании которого судно может быть арестовано, а также все процессуальные вопросы, возникающие в связи с арестом, регулируются законом Договаривающегося Государства, в котором арест был наложен или сделано заявление о наложении ареста.

Арестом судна, согласно п. 1 ст. 388 Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации (далее КТМ РФ), является любое задержание или ограничение в передвижении судна во время нахождения его в пределах юрисдикции Российской Федерации, осуществляемые на основании постановления суда, арбитражного суда или уполномоченного законом налагать арест третейского суда по морским делам для обеспечения морского требования (определено в ст.389 КТМ РФ), за исключением задержания судна, осуществляемого для приведения в исполнение решения суда, арбитражного суда или третейского суда, вступившего в законную силу. На сегодняшний день таким третейским судом является Морская арбитражная комиссия при Торгово-промышленной палате Российской Федерации, согласно Закону РФ от 07.07.1993 г. № 5338-1 «О международном

²⁷¹ Пенцов Д. А. Морской залог, удержание и ипотека судов по законодательству Российской Федерации // Д. А. Пенцов // Правоведение. 2005. № 5. С. 19 - 35. URL: <http://law.edu.ru/article/article.asp?articleID=1218636> (дата обращения: 11.08.2014).

²⁷² Международная конвенция об унификации некоторых правил, касающихся ареста морских судов (Брюссель, 10 мая 1952 г.). Конвенция вступила в силу 24.02.1956 г. Россия присоединилась к Конвенции (Федеральный закон от 06.01.1999 № 13-ФЗ) с оговорками. Конвенция вступила в силу для России 29.10.1999 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2004 г. № 36, ст. 3652. Бюллетень международных договоров. 2004. № 11.

коммерческом арбитраже»²⁷³ и приложением к нему – Положением о Морской арбитражной комиссии при Торгово-промышленной палате Российской Федерации.

Согласно п. 2 ст. 388 КТМ РФ, арест судна возможен только по морскому требованию. И даже если морское требование, по которому наложен арест на судно, подлежит рассмотрению в суде или арбитраже другого государства в соответствии с юрисдикционной оговоркой или арбитражной оговоркой, предусмотренными соответствующим договором или иным образом, судно может быть арестовано для получения обеспечения.

Арест морского судна ставится в прямую зависимость от наличия морского требования²⁷⁴, которое либо напрямую связано с самим судном, его эксплуатацией, либо с зарегистрированной ипотекой судна или зарегистрированным обременением судна того же характера.

Судно освобождается от ареста только на основании постановления суда, арбитражного суда или указанного выше третейского суда, при предоставлении достаточного обеспечения в приемлемой форме.

Особенностью в части обременения морского судна является возможность морского залога, возникающего в силу закона. Помимо указанного КТМ РФ, морской залог и ипотека судов регламентированы Международной конвенцией о морских залогах и ипотечках 1993 года²⁷⁵.

²⁷³ О международном коммерческом арбитраже: закон РФ от 07.07.1993 г. № 5338-1 (вместе с «Положением о Международном коммерческом арбитражном суде при Торгово-промышленной палате Российской Федерации», «Положением о Морской арбитражной комиссии при Торгово-промышленной палате Российской Федерации») // Российская газета. 1993. 14 авг.

²⁷⁴ П. 17 Обзора практики применения арбитражными судами Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.08.2004 г. № 81 «Обзор практики применения арбитражными судами Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 2004. № 10.

²⁷⁵ Международная конвенция о морских залогах и ипотечках 1993 года (Заключена в г. Женеве 06.05.1993). Конвенция была открыта для подписания в центральных учреждениях ООН в г. Нью-Йорке с 01.09.1993 г. по 31.08.1994 г. Конвенция открыта для присоединения после 31.08.1994 г. Конвенция вступила в силу 05.09.2004 г. Россия присоединилась к Конвенции 04.03.1999 г. (Федеральный закон от 17.12.1998 № 184-ФЗ). Конвенция вступила в силу для России 05.09.2004 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2004. № 43, ст. 4170. Бюллетень международных договоров. 2005. № 3. С. 41 - 49.

Согласно ст. 368 КТМ РФ, преимущественному удовлетворению перед требованиями, вытекающими из обязательств, обеспеченных зарегистрированной ипотекой судна подлежат требования, обеспеченные морским залогом на судно в соответствии с п. 1 ст. 67 КТМ РФ. При этом, преимущественному удовлетворению перед указанными требованиями, обеспеченными морским залогом на судно, подлежат требования, связанные с принудительной продажей севшего на мель или затонувшего судна, подъем которого осуществляется администрацией морских портов в целях обеспечения безопасности мореплавания или защиты от загрязнения морской среды (п. 3 ст. 386 КТМ РФ).

Требования, которые обеспечиваются морским залогом на судно, указаны в ст. 367 КТМ РФ и все они напрямую связаны с эксплуатацией судна.

Перечень этих требований почти полностью совпадает с перечнем из ст. 4 Международной конвенции о морских залогах и ипотеках 1993 года, за исключением того, что в отличие от указанной конвенции согласно подп. 5 п. 1 ст. 367 КТМ РФ, речь идет о реальном ущербе, причиненном при эксплуатации судна в результате утраты или повреждения иного имущества, чем перевозимые на судне грузы, контейнеры и вещи пассажиров.

Особенностью морского залога судна является то, что он, за исключением принудительной продажи судна, продолжает обременять судно независимо от перехода права собственности на судно, изменения его регистрации или смены флага судна (ст. 370 КТМ РФ). Таким образом, при принудительной продаже морского судна морской залог на него прекращается.

В отношении морского судна также возможна его ипотека, которая устанавливается в целях обеспечения денежного обязательства договором собственника судна или строящегося судна (залогодателя) и кредитора (залогодержателя). Регистрация такой ипотеки производится в соответствии

со ст.ст. 376, 377 КТМ РФ (п. 1 ст. 374 КТМ РФ). При рассмотрении споров, связанных с ипотекой судов, суды руководствуются в том числе нормами ГК РФ и Закона об ипотеке (ссылаясь на п.п. 5 п. 1 ст. 5 Закона об ипотеке)²⁷⁶. Таким образом, при обращении взыскания на заложенные морские суда действует порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, регламентированный ГК РФ и Законом об ипотеке, рассмотренный выше, но с учетом следующих специальных норм.

Преимущественно перед требованиями, обеспеченными ипотекой строящегося судна удовлетворяются только требования, вытекающие из права удержания судостроительной или судоремонтной организации, указанные в п. 4 ст. 386 КТМ РФ.

В случае, если две или более ипотек зарегистрированы на одно и то же судно или строящееся судно, очередность удовлетворения требований, вытекающих из обязательств, обеспеченных ипотекой, между собой определяется датой их регистрации, то есть ипотека, зарегистрированная ранее, имеет приоритет перед ипотекой, зарегистрированной позднее. Соответственно, ипотеки, зарегистрированные в один день, имеют одинаковую силу. Указанная очередность может быть изменена соглашением залогодателя и залогодержателя, которое подлежит регистрации в Государственном судовом реестре, Российском международном реестре судов, реестре маломерных судов или реестре строящихся судов.

Органом регистрации невозможно исключение судна из Государственного судового реестра, Российского международного реестра судов или реестра маломерных судов либо права собственности на строящееся судно из реестра строящихся судов, если только все зарегистрированные ипотеки судна или строящегося судна предварительно не удовлетворены либо не получено в письменной форме согласие всех

²⁷⁶ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 02.02.2012 г. № Ф03-6802/2011 по делу № А51-8141/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

залогодержателей. Данное правило не распространяется на случаи принудительной продажи судна или строящегося судна в соответствии со ст.ст. 385, 386 КТМ РФ. В случае если такое исключение обязательно, за исключением случаев добровольной продажи, орган государственной регистрации судна должен направить залогодержателям уведомление о предстоящем исключении судна или права собственности на строящееся судно из соответствующих реестров, для принятия залогодержателями надлежащих мер по защите своих интересов.

Согласно п. 5 ст. 386 КТМ РФ, в случае принудительной продажи судна или строящегося судна компетентный орган по просьбе покупателя выдает документ, удостоверяющий, что продано судно или строящееся судно, не обремененные никакими ипотеками (за исключением тех, которые приняты на себя покупателем с согласия залогодержателей). Органы, осуществившие регистрацию ипотеки судна или строящегося судна, обязаны исключить из соответствующего реестра судов или реестра строящихся судов все зарегистрированные на судно или строящееся судно ипотеки (за исключением тех, которые приняты на себя покупателем) при представлении вышеуказанного документа.

Ситуация с обращением взыскания на суда в рамках Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации (далее КВВТ РФ) намного проще. Так, согласно п. 1 ст. 25 КВВТ РФ, арест на судно может быть наложен судом в случае возникновения судебного производства по иску любого лица к собственнику судна и заявления истцом требования обеспечить такой иск. В случае, когда судом принято определение об обеспечении иска в виде наложения ареста на судно или судно принудительно продано в порядке исполнительного производства, такая запись вносится в Государственный судовой реестр, Российский международный реестр судов органом, осуществляющим государственную регистрацию судов. О наложении на судно или снятии с судна мер по

обеспечению иска собственник судна должен быть проинформирован органом, осуществляющим государственную регистрацию судов.

Пункт 1 ст. 24 КВВТ РФ говорит о том, что ипотека судов осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, то есть ГК РФ, Законом об ипотеке. Договор ипотеки судна подлежит обязательной государственной регистрации в том же реестре судов, в котором зарегистрировано судно (п. 2 ст. 24 КВВТ РФ) и такая регистрация производится в соответствии с Приказом Минтранса РФ от 26.09.2001 г. № 144 «Об утверждении Правил государственной регистрации судов»²⁷⁷.

В соответствии с указанными Правилами, ипотека судна или строящегося судна регистрируется в Государственном судовом реестре Российской Федерации на день получения заявления о государственной регистрации.

В ст. 24 КВВТ РФ Федеральным законом от 28.04.2009 г. № 61-ФЗ «О внесении изменения в ст. 24 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации»²⁷⁸ внесены изменения, исключающего обязательное нотариальное удостоверение договора ипотеки судна. Более того, п. 15 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 г. № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге»²⁷⁹ разъясняет: «судам следует учитывать то, что положения п. 1 ст. 40 Закона о залоге в части нотариальной формы договоров залога воздушных, морских и речных судов, железнодорожного подвижного состава и космических объектов не подлежат применению в связи с тем, что Воздушным кодексом РФ, Кодексом

²⁷⁷ Приказ Минтранса РФ от 26.09.2001 г. № 144 (ред. от 08.02.2010) «Об утверждении Правил государственной регистрации судов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 13.11.2001 № 3029) // Российская газета, 2001. 21 нояб.; Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, 2001. 3 дек. № 49.

²⁷⁸ О внесении изменения в статью 24 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации: федер. закон от 28.04.2009 г. № 61-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 18 (1 ч.), ст. 2141.

²⁷⁹ Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 г. № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 4.

торгового мореплавания РФ и Кодексом внутреннего водного транспорта РФ, иными законодательными актами нотариальная форма договора залога воздушного, морского и речного судна, железнодорожного подвижного состава, а также космических объектов не предусмотрена (подпункт 1 пункта 2 статьи 163 ГК РФ)». Несмотря на то, что Закон о залоге утратил силу, указанный пункт Постановления Пленума остается актуальным, так как нотариальная форма ипотеки указанными законодательными актами не предусмотрена и сегодня.

Учитывая изложенное и сложившуюся судебную практику²⁸⁰, а также формулировки КВВТ РФ и КТМ РФ, представляется необходимым при обращении взыскания на судно определить, к каким судам оно относится - морским судам или к судам внутреннего водного плавания, так как регулирующие обращение взыскания на них нормы очень сильно отличаются друг от друга.

При обращении взыскания на **воздушное судно** особые правила установлены при регистрации ареста. Регистрация воздушного судна регулируется Воздушным кодексом РФ, Федеральным законом от 14.03.2009 г. № 31-ФЗ «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними»²⁸¹ и Постановлением Правительства РФ от 28.11.2009 г. № 958 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на воздушные суда и сделок с ними»²⁸².

Так, согласно п. 5 ст. 21 Федерального закона «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними» органы, наложившие арест на воздушное судно, обязаны направить в орган государственной

²⁸⁰ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 01.02.2010 г. № Ф03-8054/2009 по делу № А51-888/2009 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 14.08.2014).

²⁸¹ О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними: федер. закон от 14.03.2009 г. № 31-ФЗ (ред. от 01.07.2011) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 11, ст. 1260.

²⁸² Постановление Правительства РФ от 28.11.2009 г. № 958 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на воздушные суда и сделок с ними» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 49 (2 ч.), ст. 5961.

регистрации прав на воздушные суда в трехдневный срок заверенную копию решения о наложении ареста и в тот же срок при снятии ареста - копию решения о его снятии. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними» в п. 7 ст. 21 содержит норму, аналогичную норме п. 3 ст. 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», основанием для государственной регистрации ограничения права на воздушное судно, которая осуществляется без заявления правообладателя, является поступившая в орган государственной регистрации прав на воздушные суда копия решения, определения или постановления суда о наложении ареста. Орган государственной регистрации прав на воздушные суда в срок не позднее чем в течение пяти рабочих дней со дня государственной регистрации ограничения права на воздушное судно обязан уведомить об этом в письменной форме правообладателя и указать основание для государственной регистрации такого ограничения.

В остальной части обращение взыскания на воздушное судно в исполнительном производстве регулируется по общим правилам обращения взыскания на недвижимое имущество, а на заложенное воздушное судно - по общим правилам обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество.

В отношении обращения взыскания на воздушное судно интересно для исследования Постановление ФАС Поволжского округа от 28.10.2011 г. по делу № А55-1901/2011²⁸³, из которого видно, что некоторую трудность в судах может создать определение собственника воздушного судно. Так, согласно п. 1 ст. 5 Федерального закона «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними», права на воздушные суда, возникшие до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, и

²⁸³ Постановление ФАС Поволжского округа от 28.10.2011. по делу № А55-1901/2011 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ. URL: <http://www.arbitr.ru> (дата обращения: 14.08.2014).

сделки с ними, совершенные до этого момента, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной данным Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав осуществляется по желанию их обладателей. При этом, согласно п. 3 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними», единственным доказательством существования зарегистрированного права на воздушное судно является государственная регистрация прав на него. То есть, при отсутствии сведений о принадлежности воздушного судна в Едином государственном реестре прав на воздушные суда, необходимо исследовать наличие права собственности, возникшего до принятия данного Федерального закона.

Таким образом, на основании вышеизложенного в настоящем параграфе можно сделать следующие выводы:

1. Отличительной особенностью при обращении взыскания на морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты по сравнению с другим недвижимым имуществом является то, что в силу своего предназначения указанные объекты активно перемещаются, в том числе, пересекая границу Российской Федерации.

2. Арест морского судна ставится в прямую зависимость от наличия морского требования, которое либо напрямую связано с самим судном, его эксплуатацией, либо с зарегистрированной ипотекой судна или зарегистрированным обременением судна того же характера.

3. При обращении взыскания на воздушное судно особые правила установлены при регистрации ареста.

4. На сегодняшний день не представляется возможным определить порядок обращения взыскания на космические объекты ввиду отсутствия соответствующего законодательства и правоприменительной практике. Международные нормы находятся в стадии разработки и принятия, а

существующие международные нормы в данной сфере носят преимущественно материально-правовой характер. Перспективность космической отрасли, недостаточность норм международного права и национально-правового характера исполнительного производства вызывает необходимость разработки и принятия специальных правил обращения взыскания на космические объекты.

§5. Особенности обращения взыскания на иные объекты недвижимого имущества: обремененные рентой, объекты незавершенного строительства, объекты права общей собственности, имущество, находящееся у третьих лиц.

Недвижимое имущество должника может быть обременено **рентой** и, как правило, сторонами такого договора выступают физические лица. Несмотря на малую популярность договора ренты, его нельзя сбрасывать со счетов. На актуальность данного вопроса указывало Распоряжение ГУ ФССП РФ по Москве от 14.11.2006 г. № 223-р «Об утверждении Методических разъяснений о возможности обращения взыскания на недвижимое имущество должника-гражданина, обремененное рентой на основании договора пожизненного содержания с иждивением»²⁸⁴.

Для обращения взыскания на подобное недвижимое имущество имеет особое значение норма ст. 604 ГК РФ, согласно которой недвижимое имущество, переданное в обеспечение пожизненного содержания, может быть отчуждено, сдано в залог или иным способом обременено только с предварительного согласия получателя ренты. Таким образом, и взыскание на такое недвижимое имущество не может быть обращено без согласия получателя ренты.

²⁸⁴ Распоряжение ГУ ФССП РФ по Москве от 14.11.2006 г. № 223-р «Об утверждении Методических разъяснений о возможности обращения взыскания на недвижимое имущество должника-гражданина, обремененное рентой на основании договора пожизненного содержания с иждивением». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Особенности обращения взыскания **на объекты незавершенного строительства** связаны прежде всего с тем, что для обращения на них взыскания как на недвижимое имущество обязательна его предварительная государственная регистрация в соответствии с Законом о государственной регистрации²⁸⁵. Так, согласно ст.ст. 130, 219 ГК РФ, незавершенное строительство является недвижимым имуществом и право собственности на него подлежит государственной регистрации, возникает с момента этой государственной регистрации. Здесь и находят применение нормы ст. 66 закона «Об исполнительном производстве» о праве судебного пристава-исполнителя обращаться в регистрирующий орган для проведения в установленном порядке государственной регистрации права собственности должника на имущество, рассмотренные выше.

В то же время, согласно судебной практике, при обращении взыскания на объект незавершенного строительства нельзя забывать о его тесной связи с земельным участком, на котором он находится согласно ст. 35 ЗК РФ. Подробно данный вопрос был рассмотрен в рамках исследования об обращении взыскания на земельный участок.

Особый порядок обращения взыскания на **право общей собственности** должника, обращение на которую часто встречается в рамках исполнительного производства. Соглашамся с мнением о том, что «в отношении должников - физических лиц особенно актуально правило о том, что взыскание может быть обращено на долю должника в общем имуществе, поскольку такая ситуация возникает в отношении должников, состоящих в браке»²⁸⁶. Согласно ч. 6 ст. 69 закона «Об исполнительном производстве», если должник имеет имущество, принадлежащее ему на праве общей собственности, то взыскание обращается на долю должника, определяемую в

²⁸⁵ См. п. 17 Информационного письма Президиума Высшего арбитражного Суда РФ от 16.02.2001 г. №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

²⁸⁶ Как исполнить решение суда? Пособие для взыскателя / А.В. Закарлюка, М.А. Куликова, А.С. Намятов и др.; рук. авт. кол. И.В. Решетникова. М., 2013. 400 с.

соответствии с федеральным законом. Необходимо отметить, что в настоящее время довольно часто встречается долевая собственность в недвижимом имуществе. Пристав накладывает арест на долю в общем недвижимом имуществе и производит ее оценку в общем порядке обращения взыскания на недвижимое имущество. Особый порядок у реализации такой доли. Так, согласно ст. 255 ГК РФ, при недостаточности у собственника другого имущества, кредитор участника долевой или совместной собственности вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания. Если же такое выделение в натуре невозможно (как это часто бывает с недвижимостью), либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. Цена предложения в таком случае должна быть соразмерна рыночной стоимости такой доли. Если остальные участники общей собственности отказались 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. Но здесь у взыскателя появляются определенные трудности, так как в суде, при подаче подобного требования, он должен доказать наличие задолженности и отсутствие у должника иного имущества, невозможность раздела находящегося в долевой собственности недвижимого имущества в натуре и выдела доли должника или несогласие на такой раздел остальных участников долевой собственности, а также подтвердить получение отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника, поскольку лишь при наличии такого отказа у кредитора возникает право требования обращения взыскания на долю должника путем ее продажи с публичных торгов²⁸⁷. Если участников долевой собственности несколько,

²⁸⁷ См.: Определение ВАС РФ от 13.06.2012 г. № ВАС-6841/12 по делу № А73-6068/2011. Доступ из справ.-

то взыскателю придется провести сложную и долгую работу по их розыску и получению необходимых бумаг. Как вариант, остальные участники общей долевой собственности могут быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц²⁸⁸. Согласно Апелляционному определению Воронежского областного суда от 20.09.2012 г. № 33-4828²⁸⁹, закон «Об исполнительном производстве» не содержит положений, ограничивающих право на преимущественное приобретение долей в праве собственности на имущество, принудительно реализуемых на торгах в рамках исполнительного производства.

Особый порядок обращения взыскания на **долю должника в общем имуществе супругов**, так как в таком случае начинает действовать семейное законодательство.

Согласно ст. 45 Семейного кодекса Российской Федерации (далее СК РФ), по обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено только на имущество этого супруга, а при его недостаточности кредитор вправе требовать выдела доли супруга-должника (которая причиталась бы ему при разделе общего имущества супругов) для обращения на нее взыскания. Относительно вопроса о том, кто может подавать такое требование, существуют следующие мнения. Согласно п. 2 Приказа УФССП от 6 октября 2010 г. № 816 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке обращения взыскания на совместно нажитое имущество супругов»²⁹⁰, при выявлении совместно нажитого супругами имущества судебный пристав-исполнитель накладывает на него арест в общем порядке, после чего уведомляет взыскателя о необходимости обращения в суд за

правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁸⁸ См.: Постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.09.2006 г. по делу № А42-12331/2005. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁸⁹ Апелляционное определение Воронежского областного суда от 20.09.2012 г. № 33-4828. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁹⁰ Приказ УФССП России по Москве от 06.10.2010 г. № 816 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке обращения взыскания на совместно нажитое имущество супругов». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

выделом доли совместно нажитого имущества, устанавливая взыскателю для этого определенный срок. В то же время, согласно Определению Приморского краевого суда от 03.03.2014 г. по делу № 33-1698²⁹¹ ошибочны выводы о том, что судебному приставу-исполнителю не предоставлено право на обращение в суд с подобным заявлением. Иное мнение высказано в Определении Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 15.04.2009 г. № 3705/09²⁹² и в Апелляционном определении Ульяновского областного суда от 15.04.2014 г. по делу № 33-1125/2014²⁹³.

Следует отметить, что закрепление возможности предъявления такого требования приставом-исполнителем было бы целесообразным. Это позволило бы избежать излишнего затягивания исполнительного производства. Ведь в данном процессе роль взыскателя минимальна.

В отношении применения в рассматриваемых правоотношениях правила из ч. 3 ст. 35 СК РФ о необходимости получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, можно привести выводы из Определения Московского областного суда от 30.08.2011 г. по делу № 33-16422²⁹⁴. Так, согласно указанному судебному акту, в случае, предусмотренном п. 3 ст. 35 СК РФ, речь идет о сделках совершенных на основе добровольного волеизъявления одного из супругов, тогда как при заключении сделки на торгах по продаже арестованного имущества, в рамках исполнения судебного акта, такого согласия быть не может.

²⁹¹ Определение Приморского краевого суда, от 3 марта 2014 г. по делу № 33-1698. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁹² Определение ВАС РФ от 15.04.2009 № 3705/09 по делу № А46-6124/2008. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁹³ Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 15 апреля 2014 г. по делу № 33-1125/2014. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁹⁴ Определение Московского областного суда от 30.08.2011 г. по делу № 33-16422. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Несмотря на, казалось бы, довольно четкую регламентацию обращения взыскания на долю должника в совместном имуществе супругов, на практике данная процедура имеет определенные сложности. Так, А.И. Хикматуллин отмечает следующую проблему: «в случае, когда совместно нажитое имущество супругов не выявлено, судебные приставы-исполнители неправомерно отказывают взыскателям в направлении запросов в регистрирующие органы для установления имущества, зарегистрированного на супруга должника, аргументируя это тем, что супруг должника не является стороной по исполнительному производству и установление его имущественного положения превышает служебные полномочия судебного пристава-исполнителя»²⁹⁵.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что обращение взыскания на право общей собственности должника довольно часто используется в рамках исполнительного производства, но при этом особенностью данной процедуры является то, что здесь необходимо особо активное участие взыскателя.

Законом «Об исполнительном производстве» особо выделено обращение взыскания на имущество, **находящееся у третьих лиц** (ст. 77 закона «Об исполнительном производстве»). При обращении взыскания на недвижимое имущество данная статья актуальна в отношении группы недвижимого имущества «по закону» - морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты²⁹⁶. Согласно ч. 1 указанной статьи, по общему правилу обращение взыскания на имущество должника, находящееся у третьих лиц, производится на основании судебного акта и в отдельных случаях оно может быть произведено на основании

²⁹⁵ Эффективность принудительного исполнения судебных решений и актов других органов: сб. материалов Международной научно-практической конференции, г. Казань, Казанский (Приволжский) федеральный университет, 8 - 11 июня 2011 г. / З.М. Али-Заде, Ю.А. Артемьева, Й. Аутдехааг и др.; отв. ред. А.О. Парфенчиков, Д.Х. Валеев. М., 2011. 430 с.

²⁹⁶ См., например: Постановление ФАС Уральского округа от 28.04.2003 г. № Ф09-1000/03-ГК по делу № А50-8897/2001-Г10. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

исполнительной надписи нотариуса. Заявление в суд об обращении взыскания на имущество, находящееся у третьих лиц подается взыскателем или судебным приставом-исполнителем и рассматривается судом в десятидневный срок со дня его поступления. Вступивший в законную силу судебный акт об обращении взыскания на имущество должника, находящееся у третьих лиц, подлежит немедленному исполнению.

Таким образом, на основании вышеизложенного в настоящем параграфе можно сделать выводы.

1. Взыскание на недвижимое имущество, переданное в обеспечение пожизненного содержания, не может быть обращено без согласия получателя ренты.

2. Особенности обращения взыскания на объекты незавершенного строительства связаны, прежде всего с тем, что для обращения на них взыскания как на недвижимое имущество обязательна его предварительная государственная регистрация в соответствии с Законом о государственной регистрации.

3. Согласно ст. 45 СК РФ, по обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено только на имущество этого супруга, а при его недостаточности кредитор вправе требовать выдела доли супруга-должника (которая причиталась бы ему при разделе общего имущества супругов) для обращения на нее взыскания. Выявлена проблема при разрешении вопроса о том, кто может подавать требование о выделе доли в общем имуществе супругов: судебный пристав-исполнитель или взыскатель. Предлагается закрепить подход, согласно которому требование о выделе доли в общем имуществе супругов при обращении на него взыскания в рамках исполнительного производства может быть подано в суд именно судебным приставом-исполнителем.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе проведенного исследования выявлено, что процедура обращения взыскания на недвижимое имущество действительно нуждается в особом правовом регулировании, учитывающем нюансы статуса недвижимого имущества в целом и его отдельных видов, среди которых основными и имеющими значение для исполнительного производства являются следующие:

- недвижимое имущество может выступать объектом как вещных, так и обязательственных прав;
- особые основания прекращения права собственности, свойственны исключительно недвижимому имуществу;
- процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Особым статусом как объекты гражданских прав и взыскания обладают также:

- предприятия как имущественный комплекс;
- здания и сооружения;
- жилые помещения;
- космические объекты.

Процедура обращения взыскания на недвижимое имущество, в целом, подчиняется общим правилам исполнительного производства и включает в себя три стандартные стадии: арест, оценку и реализацию. Однако, ввиду особенностей гражданского-правового статуса недвижимого имущества существует ряд особенностей и проблем обращения взыскания на практике.

Наложение ареста на имущество должника, по общему правилу, производится судебным приставом-исполнителем с участием понятых и с составлением акта о наложении ареста на имущество должника (опись имущества). Исключение из этого правила составляют случаи, когда арест на недвижимое имущество налагается при исполнении регистрирующим

органом.

Изъятие объектов недвижимого имущества при обращении взыскания на него невозможно.

На сегодняшний день существует актуальная проблема применения принципа соразмерности к аресту недвижимого имущества, однако, судебная практика по данному вопросу противоречива. Ввиду того, что, как правило, недвижимое имущество является наиболее значимым объектом гражданских прав, предлагается установить следующие критерии соотносимости мер принудительного исполнения и размера взыскиваемой суммы, а именно:

- рыночная стоимость недвижимого имущества;
- вид и назначение недвижимого имущества.

Выявлено, что в судебной практике часто возникает вопрос о том, нужно ли передавать недвижимое имущество на хранение или же под охрану. Предлагается единообразный подход к вопросу хранения арестованного недвижимого имущества, где ключевым средством является именно договор охраны с передачей под роспись в акте о наложении ареста должнику или членам его семьи, назначенным судебным приставом-исполнителем, либо лицам, с которыми территориальным органом Федеральной службы судебных приставов заключен договор.

В настоящее время существует проблема определения допустимости применения судебными приставами-исполнителями для сохранности имущества должника, предполагаемого ко взысканию, запрета на совершение регистрационных действий, действий по исключению из реестра в отношении объектов недвижимого имущества. Таким образом, для Росреестра запрет судебного пристава-исполнителя на совершение регистрационных действий с недвижимостью не порождает проблем, а для судебной системы данный вопрос не столь однозначен. На наш взгляд, целесообразно применять меру, прямо предусмотренную законом, а именно - арест. Кроме того, аресту корреспондируют иные нормы гражданского

процесса и исполнительного производства, например, иск об освобождении от ареста, который в отношении имущества, находящегося под запретом, формально неприменим. Ввиду того, что в отношении недвижимого имущества невозможно применение иных обеспечительных мер, кроме тех, что составляют содержание ареста, предлагается на законодательном уровне прямо закрепить положение, запрещающее применение иных мер обеспечительного характера в отношении недвижимого имущества вне рамок ареста.

Выявлено, что процедура оценки является крайне значимой стадией обращения взыскания на недвижимое имущество. При этом, в последние годы законодательство Российской Федерации было существенно усовершенствовано в части процедуры оценки, в результате чего были устранены многие проблемные вопросы, возникавшие ранее на практике, что подтверждается свежей судебной практикой. Судебная система также успешно разрешила часть имеющихся вопросов в части порядка оспаривания оценки в исполнительном производстве, тем самым создав действенный, широко применяемый на практике механизм защиты прав сторон исполнительного производства. Тем не менее, в данной процедуре еще остается ряд вопросов, которые все еще требуют решения на законодательном уровне.

Ввиду высокой стоимости недвижимого имущества и его особого гражданско-правового статуса наличие исполнительного производства как чрезвычайного ценообразующего фактора в отношении недвижимого имущества проявляется особо остро. Предлагается новый универсальный подход определения цены реализуемого имущества в общем и недвижимого имущества, в частности, как ликвидационной, под которой применительно к исполнительному производству предлагается понимать вероятную цену имущества, по которой оно может быть продано в результате вынужденной продажи в ограниченные сроки в рамках исполнительного производства.

Такой подход может быть реализован и в отношении иных объектов взыскания помимо недвижимого имущества, что будет являться дополнительным стимулом для должника для добровольного исполнения и ускорения производства.

Выявлено, что действующее законодательство РФ об организации и проведении торгов по реализации имущества должника, состоящее из ограниченного количества общих норм закона об исполнительном производстве и Гражданского кодекса, а также утвержденного ФССП России и Росимуществом порядка, является недостаточным. В частности, в правоприменительной практике возникают такие важные вопросы, как:

- отсутствует официальное печатное издание, публикующее сведения, предусмотренные законом «Об исполнительном производстве»;
- не регламентировано законодательством Российской Федерации требование о представлении в составе заявки документа с предложением о цене или о желании подать ценовое предложение;
- отсутствует правовое основание проведения торгов в электронной форме;
- существует нарушающая принцип открытости практика подачи предложений по цене в закрытой форме в рамках открытых торгов;
- не регламентирован прием заявок во время государственных праздников и выходных дней;
- не определено место принятия заявок, законодательно урегулировано место проведения торгов - по месту нахождения имущества.

Подобная ситуация приводит к многочисленным нарушениям прав как взыскателей, так и должников, а также к большому количеству судебных споров, связанных с признанием торгов недействительными. В этой связи, предлагается:

- в Закон об исполнительном производстве ввести специальную главу, подробно регулиующую порядок проведения торгов в рамках

исполнительного производства;

- полностью перейти на электронную форму публикации извещений о проведении всех торгов и на электронную форму торгов как единственную форму реализации недвижимого имущества.

Недавние изменения законодательства о залоге, хотя формально и устранили имевшиеся ранее недочеты, в настоящее время не применяются на практике. Ввиду отсутствия новой правоприменительной практики можно лишь предположить, что причинами может быть сложность законодательства и отсутствие официальных разъяснений. Представляется, что издание таких официальных разъяснений могло бы дать толчок появлению правоприменительной практики.

Выявлено, что установленный гражданским процессуальным законодательством запрет на обращение взыскания на единственное жилье вызывает множество дискуссий и проблем на практике, а также нарушает баланс интересов взыскателя и должника ввиду отсутствия пределов его применения. В связи с этим, предлагается новая формулировка принципа неприкосновенности единственного жилья (ст. 446 ГПК РФ): взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на жилое помещение, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, и его площадь не превышает минимальных норм предоставления жилого помещения по социальному найму и его рыночная стоимость не превышает стоимость жилья экономического класса.

Законодательство, регламентирующее обращение взыскания на земельный участок, в целом работает достаточно эффективно, и за некоторыми исключениями успешно применяется на практике.

Выявлено, что при применении ст. 278 ГК РФ об обращении взыскания

на землю на практике встречаются различные подходы к установлению субъекта, определяющего начальную продажную цену: суд (по аналогии залога, ст. 54 Закона об ипотеке) или судебный пристав (по общему правилу). Предлагается применять общее правило.

Установлено, что нормы Закона об ипотеке о внесудебном порядке обращения взыскания в отношении земельных участков, за исключением некоторых, противоречат ст. 278 ГК РФ, устанавливающей обязательность обращения взыскания на любую землю только в судебном порядке, что также является одной из причин неприменения на практике внесудебного порядка. Предлагается определять начальную цену на недвижимое имущество, подлежащее реализации, исключительно по постановлению судебного пристава-исполнителя, в том числе на землю, поскольку определение начальной цены судом увеличивает сроки исполнительного производства, приводит к необоснованному затягиванию.

Отличительной особенностью при обращении взыскания на морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты по сравнению с другим недвижимым имуществом является то, что в силу своего предназначения указанные объекты активно перемещаются, в том числе, пересекая границу Российской Федерации.

Арест морского судна ставится в прямую зависимость от наличия морского требования, которое либо напрямую связано с самим судном, его эксплуатацией, либо с зарегистрированной ипотекой судна или зарегистрированным обременением судна того же характера.

При обращении взыскания на воздушное судно особые правила установлены при регистрации ареста.

На сегодняшний день не представляется возможным определить порядок обращения взыскания на космические объекты ввиду отсутствия соответствующего законодательства и правоприменительной практики. Международные нормы находятся в стадии разработки и принятия, а

существующие международные нормы в данной сфере носят преимущественно материально-правовой характер. Перспективность космической отрасли, недостаточность норм международного права и национально-правового характера исполнительного производства вызывает необходимость разработки и принятия специальных правил обращения взыскания на космические объекты.

Взыскание на недвижимое имущество, переданное в обеспечение пожизненного содержания, не может быть обращено без согласия получателя ренты.

Особенности обращения взыскания на объекты незавершенного строительства связаны, прежде всего с тем, что для обращения на них взыскания как на недвижимое имущество обязательна его предварительная государственная регистрация в соответствии с Законом о государственной регистрации.

Согласно ст. 45 СК РФ, по обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено только на имущество этого супруга, а при его недостаточности кредитор вправе требовать выдела доли супруга-должника (которая причиталась бы ему при разделе общего имущества супругов) для обращения на нее взыскания. Выявлена проблема при разрешении вопроса о том, кто может подавать требование о выделе доли в общем имуществе супругов: судебный пристав-исполнитель или взыскатель. Предлагается закрепить подход, согласно которому требование о выделе доли в общем имуществе супругов при обращении на него взыскания в рамках исполнительного производства может быть подано в суд именно судебным приставом-исполнителем.

Резюмируя все вышеизложенное, считаем необходимым обратить внимание на применение принципов исполнительного производства (в частности, принцип соразмерности взыскиваемой суммы и стоимости недвижимого имущества, на которое обращается взыскание, принцип

неприкосновенности единственного жилья) при обращении взыскания на недвижимое имущество, учитывающее ключевые особенности гражданско-правового статуса недвижимого имущества. Также на законодательном уровне требуется более подробная регламентация вопросов, связанных с проведением торгов при реализации недвижимого имущества. Кроме того, в эпоху современных информационных технологий целесообразен переход на электронную форму проведения торгов. Указанные мероприятия будут способствовать как дальнейшему совершенствованию законодательства, так и формированию единообразной практики в области обращения взыскания на недвижимое имущество в исполнительном производстве.

СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, МАТЕРИАЛОВ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ И СПЕЦИАЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ²⁹⁷

1. Нормативные акты

1.1. Международные акты, нормативные акты зарубежных стран

1. Гагская конвенция, отменяющая требование легализации иностранных официальных документов, от 5 октября 1961 года (Гаага, 5 октября 1961 г.) // Официальный сайт Гагской конференции по международному частному праву.
2. Соглашение стран СНГ «О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности» (от 20 марта 1992 г.) // Информационный вестник Совета глав государств и Совета глав правительств СНГ «Содружество». 1992. № 4.
3. Конвенция о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22 января 1993 г.) // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1994. № 2.
4. Конвенция ООН о признании и приведении в исполнение иностранных арбитражных решений (Нью Йорк, 1958г.) // Официальный сайт Комиссии Организации Объединенных наций по праву международной торговли.
5. Соглашение стран СНГ от 20 марта 1992 г. «О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности» // Информационный вестник Совета глав государств и Совета глав правительств СНГ «Содружество». 1992. № 4.
6. Конвенция участников СНГ «О правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам» (от 22

²⁹⁷ В связи с наличием значительного количества изменений и дополнений в отдельные нормативные правовые акты и акты обобщения судебной практики, в настоящем списке указываются лишь первые официальные источники опубликования.

января 1993 г. Минск, 1993 г.) // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1994. № 2

7. Договор о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам между Российской Федерацией и Азербайджанской Республикой от 22 декабря 1992 г. // Бюллетень международных договоров. 1995. № 5.
8. Договор между Российской Федерацией и Литовской Республикой о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам от 21 июля 1992 г. // Бюллетень международных договоров. 1995. № 6.
9. Конвенция о регистрации объектов, запускаемых в космическое пространство (заключена 12 ноября 1974 г.) Конвенция открыта для подписания в г. Нью-Йорке 14.01.1975. // Сборник действующих договоров, соглашений и конвенций, заключенных СССР с иностранными государствами. Вып. XXXIV. М., 1980. С. 442 - 446.
10. Договор о принципах деятельности государств по исследованию и использованию космического пространства, включая Луну и другие небесные тела (Вашингтон, Лондон, Москва 27.01.1967) // Ведомости Верховного суда СССР. 1967. № 44, ст. 588.
11. Конвенция о международных гарантиях в отношении подвижного оборудования» (Кейптаун, 16.11.2001) // Собрание законодательства РФ. 2011. № 36, ст. 5124.
12. Международная конвенция об унификации некоторых правил, касающихся ареста морских судов (Брюссель, 10 мая 1952 г.). // Собрание законодательства Российской Федерации. 2004. № 36, ст. 3652.
13. Международная конвенция о морских залогах и ипотеках 1993 года (Женева, 06.05.1993). // Бюллетень международных договоров. 2005. № 3. С. 41 - 49.

1.2. Нормативные акты РФ

14. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 4, ст. 445.
15. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. (в ред. от 2 ноября 2013 г.) // Собрание Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32, ст. 3301
16. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (в ред. от 28 декабря 2013 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 46, ст. 4532; 2013. № 52, ч. 1, ст. 7001
17. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (в ред. от 05.10.2015) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44. ст. 4147
18. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1 (часть 1.). ст. 14.
19. Воздушный кодекс Российской Федерации от 24 марта 1997 года № 60-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 12. ст. 1383.
20. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 7 марта 2001 года № 24-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 11. ст. 1001.
21. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 года № 81-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1999. № 18. ст. 2207.
22. Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 года № 200-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 50. ст. 5278.
23. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ

- (ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 23. ст. 2381.
24. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 года № 223-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. №1. ст.16.
25. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2001 года №197-ФЗ (в ред. от 28.12.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 1, ч. 1. ст. 3.
26. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ (в ред. от 3 февраля 2014 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 1, ч. 1, ст. 1; 214. № 6, ст. 566.
27. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 13.07.2015г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 30. ст. 3594.
28. Федеральный закон от 2 октября 2007 года № 225-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 41. ст. 4845.
29. Федеральный закон от 30 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 31. ст. 4017.
30. Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 07.05.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 29. ст. 3400.
31. Федеральный закон от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах» (ред. от 07.05.2013)] // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1995. № 10. ст. 823.
32. Федеральный закон от 2 октября 2007 года № 229-ФЗт «Об

- исполнительном производстве» (ред. от 23.07.2013)] // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 41. ст. 4849.
33. Федеральный закон от 29 мая 1992 года № 2872-1 «О залоге» (ред. от 06.12.2011) // Российская газета. 1992. 6 июня.
34. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1 (часть 1). ст. 39.
35. Федеральный закон от 08 мая 1996 года № 41-ФЗ «О производственных кооперативах» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 20. ст. 2321.
36. Федеральный закон от 29 октября 1998 года № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» (ред. от 28.06.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 44. ст. 5394.
37. Федеральный закон от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (ред. от 25.04.2012) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 30 (ч. II). ст. 3126.
38. Федеральный закон от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О государственной компании "Российские автомобильные дороги" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 29. ст. 3582.
39. Федеральный закон от 01 декабря 2007 года № 317-ФЗ «О Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом» (ред. от 02.07.2013)] // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 49. ст. 6078.
40. Федеральный закон от 26 сентября 1997 года № 125-ФЗ « О свободе совести и о религиозных объединениях» (ред. от 02.07.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 39. ст. 4465.
41. Федеральный закон от 30 декабря 1995 года № 225-ФЗ «О соглашениях

- о разделе продукции» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 1. ст. 18.
42. Федеральный закон от 30 декабря 2012 года № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред. от 04.03.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2012. № 53 (ч. 1). ст. 7627.
43. Федеральный закон от 5 мая 2014 года № 126-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с присоединением Российской Федерации к Конвенции о гражданско-правовых аспектах международного похищения детей» // Российская газета. 2014. 7 мая.
44. Федеральный закон от 24 июля 2009 года № 212-ФЗ «О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования» (ред. от 28.12.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 30. ст. 3738.
45. Федеральный закон от 12 марта 2014 года № 34-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О судебных приставах» и Федеральный закон «Об исполнительном производстве» // Российская газета. 2014. 14 марта.
46. Федеральный закон от 06 декабря 2011 года № 405-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2011. № 50. ст. 7347.
47. Федеральный закон от 11 марта 1992 года № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации» // Российская газета. 1992. 30 апреля.
48. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной

- деятельности в Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 31. ст. 3813.
49. Федеральный закон от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2013 г. № 14. ст.1652.
50. Федеральный закон от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 31 (1 ч.). ст. 3434.
51. Федеральный закон от 21 декабря 2013 года № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2013. № 51. ст. 6687.
52. Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 43. ст. 4190.
53. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 118-ФЗ «О судебных приставах» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 30. ст. 3590.
54. Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2014. № 30 (часть I). ст. 4218.
55. Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 30. ст. 3018.

56. Федеральный закон от 19 июля 2007 года №196-ФЗ «О ломбардах» (в ред. от 02.11.2007) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 31. ст. 3992.
57. Федеральный закон от 07 июля 1993 года № 5338-1 «О международном коммерческом арбитраже (вместе с «Положением о Международном коммерческом арбитражном суде при Торгово-промышленной палате Российской Федерации», «Положением о Морской арбитражной комиссии при Торгово-промышленной палате Российской Федерации»)» // Российская газета. 1993. 14 августа.
58. Федеральный закон от 28 апреля 2009 года № 61-ФЗ «О внесении изменения в статью 24 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 18 (1 ч.). ст. 2141.
59. Федеральный закон от 14 марта 2009 года № 31-ФЗ «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними» (ред. от 01.07.2011) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 11. ст. 1260.
60. Федеральный закон от 04 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. ст. 959.
61. Федеральный закон от 20 августа 1993 № 5663-1 «О космической деятельности» // Российская газета. 1993. 6 окт.
62. Закон Республики Татарстан от 06 августа 2003 года № 27-ЗРТ «О порядке опубликования и вступления в силу Законов Республики Татарстан и других актов, принятых Государственным Советом Республики Татарстан и его Президиумом деятельности» // Республика Татарстан. 2003. 9 авг.
63. Указ Президента РФ от 12 мая 2008 г. № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти» // Собр.

законодательства Рос. Федерации. 2008. №20. ст. 2290

64. Постановление Правительства РФ от 06.05.2008 г. № 346 «О мерах по реализации Указа Президента Российской Федерации от 20 марта 2008 г. № 369» (ред. от 31.01.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2008. № 19. ст. 2182.
65. Постановление Правительства РФ от 31 июля 2008 г. № 579 «О бланках исполнительных листов» (в ред. Постановления Правительства РФ от 27 января 2009 г. № 49, от 30.07.2013 №648, от 04.12.2013 №1116) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2008. №31. ст.3748.
66. Постановление Правительства РФ от 01 июня 2012 г. №543 «Об утверждении перечня документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2012. № 24. ст. 3181.
67. Постановление Правительства РФ от 05 июня 2008 г. № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2008. № 23. ст. 2721.
68. Постановление Правительства РФ от 05 июня 2008 г. № 432 « О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2008. № 23. ст. 2721.
69. Постановление Правительства РФ от 29 мая 2003 г. № 311 «О порядке учета, оценки и распоряжения имуществом, обращенным в собственность государства» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2003. № 22. ст. 2171.
70. Постановление Правительства РФ от 09 января 2009 г. № 13 «О реализации или уничтожении безвозмездно изъятых или конфискованных объектов животного мира, физическое состояние которых не позволяет вернуть их в среду обитания, а также полученной из них продукции (вместе с «Правилами реализации или

уничтожения безвозмездно изъятых или конфискованных объектов животного мира, физическое состояние которых не позволяет вернуть их в среду обитания, а также полученной из них продукции»))» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 3. ст. 413.

71. Постановление Правительства РФ от 06 июня 1998 г. № 569 «Об утверждении Правил комиссионной торговли непродовольственными товарами» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 24. ст. 2733.
72. Постановление Правительства РФ от 30 января 2013 г. № 66 «О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2013. № 5. ст. 406.
73. Распоряжение Правительства РФ от 19 июля 2010 г. № 1201-р «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2010. № 30. ст. 4118.
74. Постановление Правительства РФ от 26 июня 2004 г. № 314 «Об утверждении Положения о Федеральном космическом агентстве» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2004. № 27. ст. 2777.
75. Постановление Правительства РФ от 28 ноября 2009 г. № 958 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на воздушные суда и сделок с ними» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 49 (2 ч.). ст. 5961.
76. Постановление Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 года № 359 «Общероссийский классификатор основных фондов» // Доступ из

справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

77. Методические рекомендации по организации работы по оценке арестованного имущества (утв. ФССП России 24.07.2013 № 01-9) // Бюллетень Федеральной службы судебных приставов. 2013 г. № 11
78. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»» // Российская газета. 2007. 4 сент.
79. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» // Российская газета. 2007. 4 сент.
80. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» // Российская газета. 2007. 5 сент.
81. Приказ УФССП РФ по МО от 26 мая 2009 г. № 389 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке действий судебных приставов-исполнителей, иных должностных лиц в целях предупреждения взыскания с Управления убытков, причиненных незаконными действиями (бездействием) и (или) постановлениями должностных лиц Управления». Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
82. Приказ ФССП РФ № 347, Росимущества № 149 от 25 июля 2008 г. «Об утверждении Порядка взаимодействия Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении

взыскания на имущество» // Бюллетень Федеральной службы судебных приставов. 2008. № 3. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

83. Приказ ФССП России № 527, Росимущества № 348 от 15 сентября 2014 г. «О внесении изменений в приказ Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 25 июля 2008 г. № 347/149 "Об утверждении Порядка взаимодействия Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество». Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
84. Распоряжение РФФИ от 29 ноября 2001г. № 418 «Об утверждении Порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации». Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
85. Приказ Минюста России от 07 июня 2012 г. № 95 «Об утверждении формы уведомления нотариусом залогодателя (должника) об исполнении обязательства, обеспеченного залогом» //Российская газета. 2012. 4 июля.
86. Распоряжение ГУ ФССП РФ по Москве от 14 ноября 2006 г. № 223-р «Об утверждении Методических разъяснений о возможности обращения взыскания на недвижимое имущество должника-гражданина, обремененное рентой на основании договора пожизненного содержания с иждивением». Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

87. Приказ Федерального космического агентства от 22 марта 2010 г. № 44 «Об утверждении Административного регламента Федерального космического агентства по исполнению государственной функции по ведению Регистра космических объектов, запускаемых Российской Федерацией в космическое пространство» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. № 42. 2010
88. Приказ Минтранса РФ от 09 декабря 2010 г. № 277 «Об утверждении Правил регистрации судов и прав на них в морских портах» // Российская газета. 2011. 13 апреля.
89. Приказ Минтранса РФ от 26.09.2001 № 144 (ред. от 08.02.2010)
90. Об утверждении Правил государственной регистрации судов (Зарегистрировано в Минюсте РФ 13.11.2001 № 3029). // «Российская газета», № 228, 21.11.2001.
91. Приказ УФССП России по Москве от 06 октября 2010 г. № 816 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке обращения взыскания на совместно нажитое имущество супругов». Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
92. Российская Федерация. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате. (утв. ВС РФ) [Текст]: [11.02.1993г. № 4462-1 (ред. от 21.12.2013г.)] // Ведомости СНД и ВС РФ. - 11.03.1993. - № 10. - ст. 357.
93. Письмо Минэкономразвития РФ от 27 июня 2011 г. № ДО6-3135. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
94. «О направлении разъяснений по вопросам, связанным с размещением информации о проведении торгов по реализации арестованного и (или) заложенного имущества» (разъяснения от 03.10.2014) // Официальный сайт Федеральной антимонопольной службы России <http://www.fas.gov.ru/>
95. Письмо ФССП РФ от 23.12.2011 № 12/01-31629-АП «Разъяснения по

вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество» // Бюллетень Федеральной службы судебных приставов. № 2. 2012.

96. О некоторых вопросах, связанных с применением отдельных норм Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
97. Постановление СМ РФ от 11 марта 1976 г. № 171 «Утратило силу в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 08.12.2010г. №997] «Об утверждении перечня документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей органов, совершающих нотариальные действия. Доступ из справ.-правовой системы «ГАРАНТ».
98. Указ Президента Республики Татарстан от 27 мая 2011 г. № УП-295 «О государственной информационной системе Республики Татарстан «Официальный портал Республики Татарстан» // Ведомости Государственного Совета Татарстана. 2011. №5. ст.544

2. Правоприменительная практика

99. Постановление Конституционного Суда РФ от 06.06.2000 № 9-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца третьего пункта 2 статьи 77 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой открытого акционерного общества «Тверская прядильная фабрика»» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2000. № 4.
100. Постановление Конституционного Суда РФ от 13.12.2001 № 16-П «По

делу о проверке конституционности части второй ст. 16 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в связи с жалобой гражданки Т.В. Близинской» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2002. № 2.

101. Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второй части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2012. № 4.
102. Постановление Конституционного Суда РФ от 12.07.2007 № 10-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца третьего части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан В.В. Безменова и Н.В. Калабуна» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2007. № 5.
103. Определение Конституционного Суда РФ от 04.02.2014 № 221-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Рискиной Елены Борисовны на нарушение ее конституционных прав подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Рискиной Елены Борисовны на нарушение ее конституционных прав подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
104. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1998. № 10.
105. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 23 «О признании утратившим силу Постановления Пленума Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2010. № 7.

106. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая
107. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 мая 2014 г. № 27 «О некоторых вопросах применения законодательства об исполнительном производстве». Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
108. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 мая 2014 г. № 27 «О некоторых вопросах применения законодательства об исполнительном производстве». Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
109. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 февраля 2011 г. № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге». // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2011. № 4
110. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 11 от 24 марта 2005г. «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2005. № 5.
111. Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2005. № 5.
112. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 февраля

- 2011 г. № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2011. №4.
113. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13августа 2004 г. № 81 «Обзор практики применения арбитражными судами Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2004. № 10.
114. Обзор практики рассмотрения споров, связанных с исполнением судебных актов арбитражных судов» (одобрен президиумом Федерального арбитражного суда Уральского округа 24.12.2010г.) // Вестник Федерального арбитражного суда Уральского округа. 2011. №2.
115. Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением Федерального закона от 02 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». (одобрен президиумом Федерального арбитражного суда Уральского округа 11.12.2009) // Вестник Федерального арбитражного суда Уральского округа. 2010. № 1.
116. Обобщение практики рассмотрения ФАС СКО дел, связанных с применением Федерального закона от 02 октября 2007 г. №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» // Вестник Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа.2011. №1.
117. Обобщение судебной практики по делам, рассмотренным в кассационном порядке во втором полугодии 2008 года. Обжалование действий судебных приставов-исполнителей» (подготовлено ФАС Северо-Кавказского округа). Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
118. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 21 июня 2004 г. № 77 «Обзор практики рассмотрения дел, связанных с исполнением судебными приставами-исполнителями судебных актов арбитражных судов»// Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2004. № 8.

119. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2005. № 7.
120. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 декабря 2005 г. № 101 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2006. № 4.
121. Информационное письмо Президиума Высшего арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2001. № 4.
122. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №6083/12 от 23 октября 2012 г. по делу № А40-114306/11-93-1021. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
123. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 19 июня 2007 г. № 641/07 по делу № А56-55103/2005 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2007. № 10.
124. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 05 апреля 2012 г. № 16311/11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012 . № 8.
125. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 октября 2010 г. № 7300/10 по делу № А51-18120/2009 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2011. № 1.
126. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 31 мая 2005 г. № 16872/04 по делу № А76-15294/04-12-396 // Вестник Высшего

- Арбитражного Суда РФ. 2005. № 9.
127. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 02 апреля 2013 г. № 15945/12 по делу № А51-10366/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
 128. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №6083/12 от 23 октября 2012 г. по делу № А40-114306/11-93-1021. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
 129. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 19 июня 2007 г. № 641/07 по делу № А56-55103/2005 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2007. № 10.
 130. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 05 апреля 2012 г. № 16311/11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012 г. № 8.
 131. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 июля 2012 г. № 5574/12 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
 132. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 31 мая 2005 № 16872/04 по делу № А76-15294/04-12-396. Вестник ВАС РФ. 2005. № 9. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
 133. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 02.04.2013 № 15945/12 по делу № А51-10366/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
 134. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 июня 2012 г. № ВАС-6841/12 по делу № А73-6068/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
 135. Определение Высшего арбитражного суда РФ от 26 августа 2013 г. № ВАС-6283/13 по делу № А65-15362/2009 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
 136. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 15 апреля 2009 г. №

3705/09 по делу № А46-6124/2008 // Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

137. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 апреля 2014г. № ВАС-5012/14 по делу № А24-1894/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
138. Определение Высшего арбитражного суда РФ от 26 августа 2013 г. № ВАС-6283/13 по делу № А65-15362/2009 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
139. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 июня 2012 г. № ВАС-6841/12 по делу № А73-60 68/2011 // Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
140. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 13 января 2014 г. по делу №А05-7105/2013. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
141. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16 октября 2013 г. по делу № А78-2063/2013. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
142. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 24 августа 2009 г. по делу № А58-4292/07. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
143. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16 октября 2012 г. дело № А65-225/2012. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
144. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 18 июля 2005 г. № А66-174/2005. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
145. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 26 сентября 2011 г. № Ф09-5854/2011 по делу № А50-4239/2011. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

146. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04 декабря 2012 г. по делу № А20-4163/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
147. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20 декабря 2013 г. по делу № А32-15206/2012 . Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
148. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 20 ноября 2013 г. по делу № А23-4536/2012. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
149. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25 июня 2014г. по делу № А81-2576/2013. // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
150. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 01 февраля 2010 г. № Ф03-8054/2009 по делу № А51-888/2009 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
151. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 28 октября 2011 г. по делу № А55-1901/2011 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
152. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 12 августа 2012 г. по делу № А58-5011/2011 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
153. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 18 февраля 2014 г. № Ф05-49/2014 по делу № А40-128233/13-121-344. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
154. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05 июня 2014 г. по делу № А53-8866/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
155. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25 июня 2014г. по делу № А81-2576/2013 // Официальный сайт

Высшего арбитражного суда РФ.

156. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20 декабря 2013 г. по делу № А32-15206/2012. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
157. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 20 ноября 2013 г. по делу № А23-4536/2012. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
158. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27 февраля 2006 г. № Ф08-459/2006 по делу № А32-30767/2005-47/461. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
159. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16 октября 2013 г. по делу № А78-2063/2013 // Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
160. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 24. августа 2009 г. по делу № А58-4292/07. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
161. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 26 сентября 2011 г. № Ф09-5854/2011 по делу № А50-4239/2011. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
162. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16 октября 2012 г. дело № А65-225/2012. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
163. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04 декабря 2012 г. по делу № А20-4163/2011. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
164. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26 августа 2013 г. по делу №А38-6936/2012. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

165. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16 октября 2013 г. по делу №А78-2063/2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
166. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 30 апреля 2014 г. по делу № А55-12443/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
167. Решение Федерального арбитражного суда России от 24 мая 2013 г. № Т-80/13 по результатам рассмотрения жалобы Д. А.А. на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров // Официальный сайт Федеральной антимонопольной службы России
168. Решение Федерального арбитражного суда России №Т-137/13 от 05 декабря 2013 г. по результатам рассмотрения жалобы Муниципального казенного предприятия г. Новосибирска на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров // Официальный сайт Федеральной антимонопольной службы России.
169. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 12 апреля 2013 г. по делу № А40-112560/12-119-1064. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
170. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27 февраля 2006 г. № Ф08-459/2006 по делу № А32-30767/2005-47/461. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
171. Постановление Федерального арбитражного суда Западно - Сибирского округа от 27 января 2011 г. по делу № А27-12825/2010. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
172. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 17 декабря 2013 г. по делу № А43-9612/2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
173. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от

- 11 декабря 2013 г. № Ф09-12996/13 по делу № А60-6504/2013. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
174. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 02 декабря 2012 г. № Ф03-6802/2011 по делу № А51-8141/2011. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
175. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 13 января 2014 г. по делу №А05-7105/2013. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
176. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 11 сентября 2006 г. по делу № А42-12331/2005. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
177. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 28 апреля 2003 г. № Ф09-1000/03-ГК по делу № А50-8897/2001-Г10. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
178. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 01 февраля 2010 г. № Ф03-8054/2009 по делу № А51-888/2009.
// Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
179. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 января 2009 г. по делу №А52-3432/2008. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
180. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 21 января 2013 г. по делу № А33-14789/2012. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
181. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 30 июля 2013 г. по делу № А67-6718/2012. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
182. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09 ноября 2011 г. № 18АП-7384/2011 по делу № А76-20364/2010. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

183. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 июня 2014 г. по делу А65-25835/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
184. Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 01 октября 2013 г. по делу № 06АП-3978/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
185. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 31 января 2014 г. по делу № А28-6250/2013. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
186. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04 июня 2013 г. № 18АП-4205/2013 по делу № А07-20701/2012. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
187. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 мая 2014 г. по делу № А65-30061/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
188. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06 августа 2014 г. по делу № А66-14764/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
189. Решение Арбитражного суда Оренбургской области от 14 февраля 2014 г. дело № А47-13751/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
190. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 21 января 2013 г. по делу № А33-14789/2012 . Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
191. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 30 июля 2013 г. по делу № А67-6718/2012. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
192. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09 ноября 2011г. № 18АП-7384/2011 по делу № А76-20364/2010 //

Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

193. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 января 2009 г. по делу №А52-3432/2008. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
194. Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 01 октября 2013 г. по делу № 06АП-3978/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
195. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 31 января 2014 г. по делу № А28-6250/2013. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
196. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04 июня 2013 г. № 18АП-4205/2013 по делу № А07-20701/2012. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
197. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2014 по делу № А65-30061/2013. // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
198. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 июня 2014 г. по делу А65-25835/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
199. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06 августа 2014 г. по делу № А66-14764/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
200. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 09 сентября 2011 г. № 09АП-21607/2011 по делу № А40-131064/09-30-974. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
201. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26 марта 2014 г. дело № А56-3569/2014 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
202. Решение Арбитражного суда Саратовской области от 19 июня 2014 г. по

- делу №А57-16775/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
203. Решение Арбитражного суда Самарской области от 03 июля 2014 г. по делу № А55-8038/2014 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
204. Решение Арбитражного суда Амурской области от 23 июля 2014 г. по делу №А04-7463/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
205. Решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 12 октября 2009 г. по делу №А58-7305/09 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
206. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26 марта 2014 г. дело № А56-3569/2014 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
207. Решение Арбитражного суда Оренбургской области 14 февраля 2014 г. дело № А47-13751/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
208. Решение Арбитражного суда Саратовской области от 19 июня 2014 г. по делу №А57-16775/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
209. Решение Арбитражного суда Самарской области от 03 июля 2014 г. по делу № А55-8038/2014 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
210. Решение Арбитражного суда Амурской области от 23 июля 2014 г. по делу №А04-7463/2013 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
211. Решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 12 октября 2009 г. по делу №А58-7305/09 // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.

212. Решение Арбитражного суда Костромской области от 25 февраля 2014 г. по делу № А31-12701/2013 по заявлению взыскателя о признании незаконными бездействия судебного пристава-исполнителя, выразившееся в том числе в ненаправлении взыскателю копий актов о наложении ареста на имущество должника // Официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ.
213. Обзор судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013 г.). // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 9. 2013.
214. Апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 3 сентября 2012 г. по делу № 33-8655 // Официальный сайт Верховного Суда Республики Татарстан.
215. Апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 3 сентября 2012 г. по делу № 33-8655. // Официальный сайт Верховного Суда Республики Татарстан.
216. Апелляционное определение Московского городского суда от 04 марта 2013 г. по делу № 11-4861. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
217. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 30 мая 2012 г. № 33-6908/12. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
218. Апелляционное определение Волгоградского областного суда от 29 августа 2013 г. по делу № 33-9509/2013. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
219. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 13 мая 2014 г. по делу № 11-4843/2014. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
220. Апелляционное определение Московского областного суда от 24 июня 2013 г. по делу № 33-13757/2013. Доступ из справ.- правовой системы

«КонсультантПлюс».

221. Апелляционным определением Московского городского суда от 22 июля 2013 г. по делу № 11-23225. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
222. Апелляционное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 27 мая 2013 г. по делу № 33-1798. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
223. Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 22 января 2014 г. по делу № 33334/2014. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
224. Апелляционное определение Кировского областного суда от 24 апреля 2012 г. по делу № 33-1165. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
225. Апелляционное определение Воронежского областного суда от 20 сентября 2012 г. № 33-4828. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
226. Определение Приморского краевого суда, от 3 марта 2014 г. по делу № 33-1698 . Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
227. Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 15 апреля 2014 г. по делу № 33-1125/2014. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
228. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 30 мая 2012 г. № 33-6908/12. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
229. Апелляционное определение Волгоградского областного суда от 29 августа 2013 г. по делу № 33-9509/2013. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
230. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 13 мая 2014 г. по делу № 11-4843/2014 . Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

231. Апелляционное определение Московского областного суда от 24 июня 2013 г. по делу № 33-13757/2013 . Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
232. Апелляционное определение Московского городского суда от 22 июля 2013 г. по делу № 11-23225. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
233. Апелляционное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 27 мая 2013 г. по делу № 33-1798. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
234. Апелляционное определение Московского городского суда от 04 марта 2013 г. по делу № 11-4861. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
235. Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 22 января 2014 г. по делу № 33334/2014. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
236. Апелляционное определение Кировского областного суда от 24 апреля 2012 г. по делу № 33-1165. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
237. Апелляционное определение Воронежского областного суда от 20 сентября 2012 г. № 33-4828. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
238. Определение Приморского краевого суда от 3 марта 2014 г. по делу № 33-1698. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
239. Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 15 апреля 2014 г. по делу № 33-1125/2014. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
240. Определение Московского областного суда от 30 августа 2011 г. по делу № 33-16422. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».
241. Определение Свердловского областного суда от 25 декабря 2012 г. по

делу № 33-14323/2012. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

242. Решение Губкинского городского суда Белгородской области от 16 августа 2012 г. // Официальный сайт Губкинского городского суда Белгородской области.
243. Решение Ковровского городского суда Владимирской области от 7 апреля 2010 года // Официальный сайт Ковровского городского суда Владимирской области.
244. Определение Бердского городского суда (Новосибирская область) от 21.03.2013 по делу № 2-176/2013 . URL: <http://docs.pravo.ru/>.
245. Решение Губкинского городского суда Белгородской области от 16 августа 2012 года // Официальный сайт Губкинского городского суда Белгородской области.
246. Решение Ковровского городского суда Владимирской области от 7 апреля 2010 года // Официальный сайт Ковровского городского суда Владимирской области.
247. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 07 мая 2013 г. по делу № 2-4576/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
248. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 25 июля 2013 г. по делу № 2-7668/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
249. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 14 августа 2014 г. по делу № 2-12757/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
250. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 30 октября 2013 г. по делу № 2-10719/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
251. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан

- от 06 августа 2014 г. по делу № 2-12423/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
252. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 29 августа 2014 г. по делу № 2-12652/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
253. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 02 июня 2014 г. по делу № 2-9044/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
254. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 19 ноября 2013 г. по делу № 2-12844/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
255. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 20 февраля 2014 г. по делу № 2-1029/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
256. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 24 марта 2014 г. по делу № 2-1346/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
257. Заочное решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 05 марта 2014 г. по делу № 2-3597/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
258. Заочное решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 29 мая 2014 г. по делу № 2-8490/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
259. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 11 марта 2014 г. по делу № 2-2503/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
260. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 14 апреля 2014 г. по делу № 2-3077/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.

261. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 25 ноября 2013 г. по делу № 2-12369/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
262. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 21 августа 2013 г. по делу № 2-9189/2013// Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
263. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 08 октября 2013 г. по делу № 2-9862/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
264. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 09 июля.2014 г. по делу № 2-12677/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
265. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 05 мая 2014 г. по делу № 2-9072/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
266. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 29 апреля 2014 г. по делу № 2-8683/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
267. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 28 марта 2014 г. по делу № 2-5905/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
268. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 07 апреля 2014 г. по делу № 2-6854/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
269. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 23 апреля 2014 г. по делу № 2-7857/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
270. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 08 июля 2014 г. по делу № 2-12544/2014 // Официальный сайт

- Набережночелнинского городского суда РТ.
271. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 10 июня 2014 г. по делу № 2-11063/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
272. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 27 августа 2014 г. по делу № 2-14758/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
273. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 19 мая 2014 г. по делу № 2-10150/2014 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
274. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 25 июня 2014 г. по делу № 2-11652/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
275. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 07 мая 2013 г. по делу № 2-4576/2013 // Официальный сайт Набережночелнинского городского суда РТ.
276. Решение Тукаевского районного суда Республики Татарстан от 17 марта 2014 г. по делу № 2-122/2014 // Официальный сайт Тукаевского районного суда РТ.
277. Решение Тукаевского районного суда Республики Татарстан от 23 июля 2014 г. по делу № 2-1211/2014 // Официальный сайт Тукаевского районного суда РТ.
278. Определение Тукаевского районного суда Республики Татарстан от 22 января 2014 г. // Официальный сайт Тукаевского районного суда РТ.
279. Решение Тукаевского районного суда Республики Татарстан от 21 февраля 2014 г. по делу № 2-186/2014 // Официальный сайт Тукаевского районного суда РТ.
280. Решение Дзержинского районного суда г. Перми от 11 февраля 2010 г. // Официальный сайт Дзержинского районного суда г. Перми.

281. Решение Дзержинского районного суда г.Перми от 11 февраля 2010 г.//
Официальный сайт Дзержинского районного суда г.Перми.

3. Монографии

282. Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: монография. М.: Норма - Инфра-М, 2013. 320 с.
283. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества (монография книга 2). М.: Статут, 2002. 523 с.

4. Учебники, учебные и учебно-методические пособия

284. Белов В.А. Гражданское право: Особенная часть: учебник. М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2004. 767 с.
285. Бекашев К. А. Международное публичное право. М. 1998. 472 с.
286. Валеев Д.Х. Исполнительное производство: учебник для вузов. СПб.: Питер, 2008. 400 с.
287. Вставская И.М., Савченко С.А. Исполнительное производство: учебное пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2010. 232 с.
288. Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Общая часть. СПб, 1911.
289. Гуреев В.А., Гущин В.В. Исполнительное производство: учебник. 4-е изд., испр. и доп М.: Статут, 2014. 455 с.
290. Даниленко С.А., Комиссарова М.В. Банковское потребительское кредитование: учебно-практическое пособие. М: Юстицинформ, 2011. 384 с.
291. Дормидонтов Г.Ф. Система римского права. Общая часть. Казань. 1910. 113 с.
292. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. 2-е изд. исп. и доп. М.: Инфотропик Медиа, 2013.

293. Исаенкова О.В., Балашов А.Н., Балашова И.Н. Исполнительное производство в Российской Федерации. Курс лекций: учебное пособие для вузов. М: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2008. 192 с.
294. Аксёнов И.А. Настольная книга судебного пристава-исполнителя: учебно-практическое пособие / под ред. В.А. Гуреева. М.: Статут, 2011. 585с.
295. Как исполнить решение суда? Пособие для взыскателя / рук. авт. кол. И.В. Решетникова. М.: Инфотропик Медиа, 2013. 400 с.
296. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика / отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998.
297. Концепция гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М., 2004. 43с.
298. Мочалова В.А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество: научно-практическое пособие. М.: Юстицинформ, 2013. 224 с.
299. Петрушкин В.А. Правовой оборот недвижимости: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. Казань: ООО «Полигран-Т», 2011. 72 с.
300. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2011. т. 1.
301. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. / отв. ред. Е. А. Суханов. М.: Статут, 2011. 958 с.
302. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004.
303. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. 336 с. Доступ из справ.- правовой системы

«КонсультантПлюс».

304. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Спарк, 1995. 238 с.
305. Щенникова Л.В. Вещное право: учебное пособие. Изд-во Пермского университета. Пермь, 2001. 240 с.

5. Статьи, опубликованные в периодических и научных изданиях

306. Аликумова Г. Ю. Некоторые проблемы квалификации объектов гражданских прав // Общество и право. 2009. № 5. С. 126 - 130.
307. Гайфутдинова Р.З. Актуальные проблемы оценки недвижимого имущества в исполнительном производстве // Арбитражный и гражданский процесс. № 4. 2015. С. 44 - 77.
308. Гайфутдинова Р.З. Понятие и особенности недвижимого имущества как объекта взыскания в исполнительном производстве // Казанская наука. № 8. 2014. С. 105 - 108.
309. Гайфутдинова Р.З. Особенности ареста как меры принудительного исполнения обращения взыскания на недвижимое имущество // Казанская наука. № 9. 2014. С. 169 – 171.
310. Губин П.Е., Смирных А.Г. Обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке: проблемы теории и практики // Право и экономика. 2010. № 9. С. 29 - 34.
311. Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова. М. 1998. С. 223.
312. Емелькина И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества // Гражданское право. 2005. № 2.
313. Захарова А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / отв. ред.

- М.А. Рожкова. М.: Статут. 2007. С. 395 - 418.
314. Зипунникова Ю.Н. Проблемы определения начальной продажной цены заложенного имущества в исполнительном производстве // Исполнительное право. 2012. № 4. С. 6 - 9.
315. Ильченко А.Л. Оспаривание в суде зарегистрированного права на недвижимое имущество // Нотариус. - 2004. - № 5.
316. Калинин С.Ю. Гражданско-правовой режим недвижимости // Юридическая наука. 2011. №3. С.36 - 38.
317. Качур Н.Ф. Стороны соглашения об уплате алиментов несовершеннолетним детям путем предоставления недвижимого имущества // Семейное и жилищное право. 2007. №1. С.32.
318. Киргизова Т.Н., Шкляр И.Л. Проблемы обращения взыскания на земельные участки по долгам их собственников // Банковское право. 2011. № 3. С. 2 - 6.
319. Лапач Л. Понятие «имущество» в российском праве и в Конвенции о защите прав человека и основных свобод // Российская юстиция. 2003. № 1. С. 18-20.
320. Лысенко А.Н. Имущество в гражданском праве России // М.: Деловой двор. 2010. С. 4 - 5.
321. Виноградов П. Недвижимое имущество: историческое и современное понимание // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 2.
322. Новоселова Л.А. Определение объектов права собственности // Гражданин и право. 2001. № 2. С. 21-27.
323. Павин Д.В. Понятие и содержание исполнительного документа: проблемы теории и практики. // Исполнительное право. 2012. №4. С.28-35.
324. Пенцов Д. А. Морской залог, удержание и ипотека судов по законодательству Российской Федерации // Правоведение. 2005. № 5. С. 19 - 35.

325. Романов О.Е. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимым имуществом: некоторые вопросы правоприменения // Хозяйство и право. № 8. 1998. С.46-50.
326. Сергеева С.Л. Оценка имущества должника в исполнительном производстве. // Исполнительное право. 2011. № 4. С. 13.
327. Скловский К.И. О защите прав собственности на объект, не зарегистрированный в качестве недвижимости // ЭЖ-Юрист. 1999. № 9.
328. Скловский К.И. Квалификация отношений по застройке и права на объект строительства в судебной практике // Хозяйство и право. 1997. № 10. С. 78.
329. Сперанский А. Особенности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке // Бухгалтерия и банки. 2011. № 9. С. 53 - 61.
330. Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 1998. № 6.
331. Федоров А.В., Шарон А.А. Обращение взыскания на заложенное имущество: обзор судебной практики // Юридическая работа в кредитной организации. 2012. №1.С.44-59.
332. Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. № 3.
333. Шалавин С.Г. О понятии «исполнительный документ». // Журнал российского права. 2001. №2. С.48.
334. Эффективность принудительного исполнения судебных решений и актов других органов: сб. материалов Международной научно-практической конференции. г. Казань, Казанский (Приволжский) федеральный университет, 8 - 11 июня 2011 г. / З.М. Али-Заде, Ю.А. Артемьева, Й. Аутдехааг и др.; отв. ред. А.О. Парфенчиков.

**6. Словари, справочники, статистические материалы,
комментарии законодательства**

335. Абрамова Е.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая: учеб.-практич. комментарий (постатейный) /под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2010. 912 с. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
336. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Постатейный. Юстицинформ, 2009. 276 с. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
337. Брагинский М.И. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Спарк, 2001. 51 с.
338. Валеев Д.Х. Комментарий к Федеральному закону от 2 октября 2007 г. «Об исполнительном производстве» // Вестник гражданского процесса. 2012. № 6. С. 84 – 85.
339. Валеев Д.Х. Комментарий к Федеральному закону от 2 октября 2007 г. «Об исполнительном производстве». // Вестник гражданского процесса. 2012. № 2. С.130 - 134.
340. Валеев Д.Х. Комментарий к Федеральному закону от 2 октября 2007 г. «Об исполнительном производстве». // Вестник гражданского процесса. 2013. № 1. С.129 – 157.
341. Медведев Ю.М., Насонов А.М. Аукционы: проведение, участие, судебные споры: Справочник инвестора. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юстицинформ. 2010. 224 с. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
342. Ушаков А.А. Комментарий к параграфу 3 «Залог» главы 23 «Обеспечение исполнения обязательств» части первой Гражданского

кодекса РФ (постатейный). Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

346. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Постатейный комментарий / под ред. П.В. Крашенинникова. М. 2007. С. 22.
347. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Постатейный комментарий / Под ред. П.В. Крашенинникова. М. - 2007. 22 с.
348. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: постатейный комментарий/ под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2007. С. 28 - 29.

7. Диссертации, авторефераты диссертаций

349. Глухова М. Н. Юрисдикционные акты и особенности исполнительного производства по делам, возникающим из жилищных правоотношений: автореф. дис. .канд. юрид. наук. Саратов, 2013. 26 с.

8. Электронные источники

350. Апелляционное определение Новосибирского Областного суда от 16 апреля 2013 г. Дело № 33-2899/2013. URL: http://oblsud.nsk.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=631835&dello_id=5&new=5&text_number=1 (дата обращения: 14.08.2014).
351. Апелляционное определение Московского областного суда от 31 октября 2012 г. URL: <http://docs.pravo.ru/> (дата обращения: 14.08.2014).
352. Ветров В. Обращение взыскания на единственное жилье. URL:<http://www.garant.ru/ia/opinion/author/vetrov/538041/> (дата

- обращения: 22.10.2014)
353. Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». 2007. - С. 100. 113-115.
354. Кировский районный суд г. Томска (Томская область) от 31 октября 2013 г. по делу 2-2452/2013. URL: http://kirovsky.tms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=1671759&delo_id=1540005&new=&text_number=1 (дата обращения: 14.08.2014).
355. Конвенция о разрешении арбитражным путем гражданско-правовых споров, вытекающих из отношений экономического и научно-технического сотрудничества (г.Москва, 1972 г.). URL: <http://www.zonazakona.ru/law/abro/385/> (дата обращения: 22.10.2014).
356. Методические рекомендации по порядку исполнения требований исполнительных документов о взыскании алиментов (утв. Федеральной службой судебных приставов от 19 июня 2012 г. № 01-16) // Официальный сайт ФССП России. URL: <https://fssprus.ru/> (дата обращения: 14.08.2014).
357. Определение Верховного Суда РФ от 28 июня 2011 г. № 48-В11-7. URL: <http://www.vsrfl.ru/> (дата обращения: 20.09.2014).
358. Определение Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. № 80-В12-2. URL: <http://www.vsrfl.ru/> (дата обращения: 20.09.2014).
359. Определение Верховного Суда РФ от 06 августа 2013 г. № 24-КГ13-4. URL: <http://www.vsrfl.ru/> (дата обращения: 20.09.2014).
360. Определение Верховного Суда РФ от 28.июня 2011 г. № 48-В11-7. URL: <http://www.vsrfl.ru/> (дата обращения: 20.09.2014).
361. Определение Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. № 80-В12-2. URL: <http://www.vsrfl.ru/> (дата обращения: 20.09.2014).
362. Определение Верховного Суда РФ от 06 августа 2013 г. № 24-КГ13-4.

- URL: <http://www.vsrif.ru/> (дата обращения: 20.09.2014).
363. Отменена государственная регистрация договора ипотеки. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. URL: <http://www.to78.rosreestr.ru/news/5484265/> (дата обращения: 13.08.2014)
364. Проект «Протокола по космическому имуществу к Кейптаунской конвенции от 16 октября 2001 г. «О международных гарантиях в отношении подвижного оборудования». URL: <http://www.federalspace.ru/2155/> (дата обращения: 22.10.2014)
365. Space Preparatory Commission // UNIDROIT. URL: <http://www.unidroit.org/work-in-progress-studies/space-prepcom> (дата обращения: 22.10.2014).
366. Сведения о жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам в рублях // Официальный сайт Банка России. URL: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357 (дата обращения: 13.08.2014).
367. Чеканов Д.В. Правовой режим космических объектов // Законодательство. М. 2002. №12. С. 6 - 13. URL: <http://law.edu.ru/doc/document.asp?docID=1120598> (дата обращения: 22.10.2014).