

Гайфутдинова Розалия Закиевна

**Обращение взыскания на недвижимое имущество
в исполнительном производстве**

12.00.15 – гражданский процесс; арбитражный процесс

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Саратов – 2015

Работа выполнена в негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Университет управления «ТИСБИ»

Научный руководитель – доктор юридических наук, профессор
Валеев Дамир Хамитович

Официальные оппоненты: **Гуреев Владимир Александрович**
доктор юридических наук, доцент, ФГБОУ
ВО «Всероссийский государственный
университет юстиции (РПА Минюста
России)», заведующий кафедрой
организации службы судебных приставов
и исполнительного производства

Чекмарева Анастасия Валериевна
кандидат юридических наук, доцент,
ФГБОУ ВПО «Саратовская
государственная юридическая академия»,
доцент кафедры гражданского процесса

Ведущая организация – ФГБОУ ВО «Российская академия
народного хозяйства и государственной
службы при Президенте Российской
Федерации»

Защита состоится 27 ноября 2015 г. в 13:00 часов на заседании диссертационного совета Д-212.239.03 при Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Саратовская государственная юридическая академия» по адресу: 410056, г. Саратов, ул. Чернышевского, 104, зал заседаний ученых советов.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке и на сайте Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Саратовская государственная юридическая академия» (<http://test.ssla.ru/diss.phtml>).

Автореферат разослан «___» _____ 2015 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат юридических наук



Колодуб Григорий Вячеславович

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

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, реализована половина¹. Большая часть данного имущества составляла недвижимость, причем находившаяся в залоге. И действительно, исследовав данные Банка России можно увидеть, что количество ипотечных кредитов неуклонно растет². Экономическая значимость недвижимого имущества и ее роли в экономике государства в целом и ее граждан в частности не нуждается 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 ближайшем будущем значительные реформы. При этом нельзя сказать, что реформы в различных отраслях права проводятся достаточно синхронно. Особенности гражданско-

¹ Данные Официального портала Республики Татарстан // URL: <http://pristav.tatarstan.ru/rus/informations/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?tblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357. Дата обращения: 13.08.2014

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 об объектах гражданских⁴ прав в октябре 2013 года.

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 правоприменительной деятельности судебных приставов-исполнителей и судов. Большое количество судебной практики и активное обсуждение как в научной литературе, так и в

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

⁴ Федеральный закон от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // «Российская газета», № 145, 05.07.2013

⁵ Федеральный закон от 08.03.2015 № 41-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // «Российская газета», № 52, 13.03.2015

профессиональных форумах наглядно демонстрирует 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. При этом видно, что многие дискуссии и проблемы обусловлены отсутствием достаточной доктринальной основы обращения взыскания на недвижимое имущество в рамках исполнительного производства.

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:

- М.Н. Глуховой «Юрисдикционные акты и особенности исполнительного производства по делам, возникающим из жилищных правоотношений»;

- В.А. Мочаловой «Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество» по специальности 12.00.03, 2012 года;

- А.В. Матюшина «Правовое регулирование обращения взыскания на имущество налогоплательщиков. Теория и практика» по специальности 12.00.14, 2009 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 содержаний 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 законодательства по исследуемой теме.

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

Предмет 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., Гущин 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., Решетникова И.В., Савченко С.А., Сергеева С.Л., Смирных А.Г., Шкляр И.Л., Сперанский А., Федоров А.В., Шарон А.А., Шалавин С.Г., Парфенчиков А.О.;

- 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 частнонаучные методы - системно-структурный, моделирования, формально-юридический, сравнительно-правовой и др.

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, заключающейся 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 подход 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 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.

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 (446 ГПК): 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-правовом характере 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 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.

СТРУКТУРА ДИССЕРТАЦИИ

Структура диссертации обусловлена целью и задачами исследования и состоит из введения, трех глав, включающих одиннадцать параграфов, заключения и списка нормативно-правовых актов, материалов судебной практики и специальной литературы.

Во **введении** обосновывается актуальность темы, формулируются цели и задачи исследования, определяются объект и предмет исследования, описываются методология и теоретические основы исследования, раскрываются научная новизна и основные положения, выносимые на защиту, указывается практическая значимость, приводятся сведения об апробации результатов исследования.

Первая глава «Недвижимое имущество как объект взыскания в исполнительном производстве».

В первом параграфе «Недвижимость как объект гражданских прав и взыскания» исследуется гражданско-правовой статус недвижимого имущества применительно к процедуре обращения взыскания в исполнительном производстве.

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, реализована половина. Большая часть данного имущества составляла недвижимость, причем находившаяся в залоге. И действительно, исследовав данные Банка России можно увидеть, что количество ипотечных кредитов неуклонно растет. Экономическая значимость недвижимого имущества и ее роли в экономике государства в целом и ее граждан в частности не нуждается в дополнительном обосновании. 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 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. Также нельзя не упомянуть и обсуждаемое объединение гражданского и арбитражного процессуального законодательства, что затронет и исполнительное производство. 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 правоприменительной деятельности судебных приставов-исполнителей и судов. Большое количество судебной практики и активное обсуждение как в научной литературе, так и в профессиональных форумах наглядно демонстрирует множество сложностей в данной сфере и наличие пробелов в законодательстве.

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.

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

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

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, требуют дополнительных действий судебного пристава-исполнителя.

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.

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

Во втором параграфе «Виды недвижимого имущества и прав на него» исследуется классификация недвижимого имущества по различным основаниям в гражданском прав и исполнительном производстве.

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:

- I. все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.
- II. 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.

В гражданском праве существуют и иные классификации:

- по признаку происхождения недвижимости:
 - 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.
- по оборотоспособности недвижимого имущества:
 - изъятые из оборота;
 - ограниченно оборотоспособные;
 - свободные в обороте.
- в зависимости от структуры объектов недвижимости:
 - простые (неделимые) недвижимые вещи (например, земельный участок без построек, сооружений и насаждений);
 - сложные (делимые) недвижимые вещи.
- 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.

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:

I. В зависимости от возможности обращения взыскания на имущество:

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

II. Имущество, не подлежащее взысканию:

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

III. 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.

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 РФ);

- права пользования водными объектами (глава 5 Водного кодекса РФ);

- иные.

При этом необходимо иметь ввиду, что вещные права лиц на определенное, 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.

Вторая глава «Общие правила исполнительного производства при обращении взыскание на недвижимое имущество».

В первом параграфе «Исполнительные документы, виды» дается анализ понятия исполнительного документа и его видов в исполнительном

производстве, исследуется их применение по отношению к недвижимому имуществу.

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.

Требования законодательства Российской Федерации к исполнительным документам не содержат какие-либо специальные положения по отношению к недвижимому имуществу. На практике же 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 всего на основании факта поступления возражений от должника в установленный срок. Отсутствие же 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.

Федеральным законом от 12 марта 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.

Во втором параграфе «Особенности наложения ареста на недвижимое имущество должника» исследуется процедура наложения ареста в исполнительном производстве и его особенности при обращении взыскания на недвижимое имущество.

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.

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, 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 значение 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.

На сегодняшний день 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. Проанализировав судебную практику можно сделать вывод о том, что если для Росреестра применение судебным приставом - исполнителем запрета на совершение регистрационных действий с недвижимым имуществом вопросов не вызывает и выступает успешным инструментом для контроля за сохранением регистрации недвижимого имущества за должником, то для судов данный вопрос весьма неоднозначен, и, во избежание возникновения проблем с оспариванием таких действий судебного пристава-исполнителя, все же следует применять такую законодательно обозначенную меру, как арест недвижимого имущества. Кроме того, аресту корреспондируют иные нормы гражданского процесса и исполнительного производства, например, иск об освобождении от ареста, который в отношении имущества, находящегося под арестом 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.

В третьем параграфе «Особенности оценки недвижимого имущества должника» рассматриваются особенности проведения оценки недвижимого

имущества при обращении взыскания на него в рамках исполнительного производства.

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 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.

В четвертом параграфе «Особенности реализации недвижимого имущества должника» исследуются способы реализации недвижимого

имущества при обращении взыскания на него в рамках исполнительного производства.

Выявлено, что действующее законодательство РФ об организации и проведении торгов по реализации имущества должника, состоящее из скудного 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 хоть и технические, но 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;

- требование о представлении в составе заявки документа с предложением о цене или о желании подать ценовое предложение о цене не регламентировано законодательством Российской Федерации;

- 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, а указано общее время приема заявок;

- не установлено место принятия заявок, а есть лишь прямое указание на место проведения торгов - по месту нахождения имущества;

- 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. Поэтому предлагается:

- ввести специальную главу в закон об исполнительном производстве, подробно регулирующую 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.

Третья глава «Особенности обращения взыскания на недвижимое имущество в исполнительном производстве»

В первом параграфе «Особенности обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество» изучаются проблемные вопросы обращения взыскания на недвижимое имущество, находящее под залогом, в рамках исполнительного производства.

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 этого могут быть:

- сложные и запутанные формулировки закона;
- многократная смена позиций законодателя в ходе реформы законодательства;
- отсутствие правоприменительной практики;
- отсутствие официальных разъяснений.

Возможно, издание методических рекомендаций на уровне подзаконных нормативно-правовых актов могло бы активизировать правоприменительную практику.

Во втором параграфе «Особенности обращения взыскания на жилые помещения» рассматриваются проблемные вопросы обращения взыскания на жилые помещения в рамках исполнительного производства.

При обращении взыскания на имущество должника в исполнительном производстве нельзя игнорировать основную особенность – установленный гражданским процессуальным законодательством запрет на обращение взыскания на единственное жилье, который вызывает множество дискуссий,

проблем на практике и нарушает баланс интересов взыскателя и должника ввиду отсутствия пределов его применения. Предлагается новая формулировка принципа неприкосновенности единственного жилья (446 ГПК): 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.

В третьем параграфе «Особенности обращения взыскания на земельные участки» исследуются спорные вопросы обращения взыскания на земельные участки в рамках исполнительного производства.

Законодательство, регламентирующее обращение взыскания на земельный участок в целом работает достаточно эффективно, и за некоторыми исключениями хорошо применимо на практике.

Выявлено, что на практике при применении ст. 278 ГК РФ о обращении взыскания на землю встречается различные подходы в вопросе того, кто должен определять начальную продажную цену: суд (по аналогии залога, ст. 54 закона об ипотеке) или судебный пристав (по общему правилу). Предлагается применять общее правило.

Выявлено, что 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 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.

В четвертом параграфе «Особенности обращения взыскания на морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты» исследуются процедуры обращения взыскания в рамках исполнительного производства 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.

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 практике. Международные нормы находятся в стадии разработки принятия, а существующие международные нормы в данной сфере носят преимущественно материально-правовой характер. Ввиду перспективности космической отрасли, недостаточности норм международного права и национально-правовом характере исполнительного производства обосновывается необходимость разработки и принятия специальных правил обращения взыскания на космические объекты.

В пятом параграфе «Особенности обращения взыскания на иные объекты недвижимого имущества: обремененные рентой, объекты незавершенного строительства, объекты права общей собственности, имущество, находящееся у третьих лиц» анализируются особенности обращения взыскания на иные объекты недвижимого имущества: обремененные рентой, объекты незавершенного строительства, объекты права общей собственности, имущество, находящееся у третьих лиц.

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 имущества обязательна его предварительная государственная регистрация в соответствии с Законом о государственной регистрации.

Согласно ст. 45 Семейного кодекса 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 и судебным приставом-исполнителем.

В заключении подводятся итоги проделанной работы, содержатся рекомендации по совершенствованию законодательства Российской Федерации.

Основные научные публикации по теме диссертационного исследования:

Статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых научных изданиях, указанных в перечне ВАК Министерства образования и науки РФ:

1. Гайфутдинова, Р.З. Актуальные проблемы оценки недвижимого имущества в исполнительном производстве [Текст] / Р.З. Гайфутдинова // Арбитражный и гражданский процесс. - 2015. - № 4.– С. 44-77;
2. Гайфутдинова, Р.З. Понятие и особенности недвижимого имущества как объекта взыскания в исполнительном производстве [Текст] / Р.З. Гайфутдинова // Журнал «Казанская наука». - 2014. - № 8. - С 105 – 108;
3. Гайфутдинова, Р.З. Особенности ареста как меры принудительного исполнения обращения взыскания на недвижимое имущество [Текст] / Р.З. Гайфутдинова // Журнал «Казанская наука». - 2014. – № 9. - С. 169 – 171;

Статьи, опубликованные в других научных журналах и изданиях:

4. Гайфутдинова, Р.З. Особенности обращения взыскания на недвижимое имущество гражданина [Текст] / Р.З. Гайфутдинова // Актуальные вопросы юридических наук: материалы II Междунар. Науч. Конф. (г. Челябинск, февраль 2015 г.). – Челябинск: Два комсомольца, 2015. – vi, 158 с. ISBN№ 978-5-4465-0597-5;
5. Гайфутдинова, Р.З. Особенности обращения взыскания на земельные участки [Текст] / Р.З. Гайфутдинова // Юриспруденция в современном мире: проблемы и перспективы: сборник материалов Общероссийской научнопрактической конференции. 15 января 2015 года / М.В. Торопов, отв. ред. – Тамбов: Изд-во Першина Р.В., 2015. – 141 с. – С. 122 – 125;

6. Гайфутдинова, Р.З. Обращение взыскания на недвижимое имущество в исполнительном производстве [Текст] / Р.З. Гайфутдинова // Вестник гражданского процесса. - 2015. - № 1. - С. 188 – 216.