

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА СУДЕБНЫХ ПРИСТАВОВ

ПИСЬМО

от 23 декабря 2011 года N 12/01-31629-АП

[О разъяснениях по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество]

Федеральной службой судебных приставов подготовлены разъяснения по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество.

В данных разъяснениях учтены положения [постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 N 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге"](#), а также изменения, внесенные в законодательство [Федеральным законом от 06.12.2011 N 405-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество"](#), вступающим в силу 07.03.2012.

При обращении взыскания на заложенное имущество предлагаю судебным приставам-исполнителям руководствоваться настоящими разъяснениями с учетом складывающейся судебной практики. [Методические рекомендации о порядке действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество от 05.11.2008 N 12/01-14744-НВ](#) считать недействующими.

Директор Федеральной службы
судебных приставов - главный
судебный пристав Российской Федерации
А.О.Парфенчиков

Приложение. Разъяснения по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество

Приложение
к письму ФССП России
от 23 декабря 2011 года N 12/01-31629-АП

I. Общие положения

1.1. Данные разъяснения по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество разработаны в соответствии с [Гражданским кодексом Российской Федерации](#) (далее - [ГК РФ](#)) , [Федеральным законом от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве"](#) (далее - Закон), [Законом Российской Федерации от 29.05.92 N 2872-1 "О залоге"](#) (далее - Закон о залоге), [Федеральным законом от 16.07.98 N 102-ФЗ "Об ипотеке \(залоге недвижимости\)"](#) (далее - [Закон об ипотеке](#)).

1.2. Разъяснения подготовлены с учетом изменений, внесенных в указанные законодательные акты [Федеральным законом от 06.12.2011 N 405-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество"](#), вступающим в силу 07.03.2012.

II. Исполнительные документы об обращении взыскания на заложенное имущество

2.1. Взыскание на заложенное имущество в пользу залогодержателя в соответствии со [статьями 349 ГК РФ](#) и [12 Закона](#) может быть обращено либо по решению суда (судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество), либо без обращения в суд по соглашению залогодержателя с залогодателем (внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество). Исполнительными документами об обращении взыскания на заложенное имущество соответственно являются:

исполнительные листы, выдаваемые судами общей юрисдикции и арбитражными судами на основании принимаемых ими судебных решений;

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.

2.2. При решении вопроса о возбуждении исполнительного производства (отказе в возбуждении исполнительного производства) рекомендуем судебному приставу-исполнителю учитывать следующее.

Сроки предъявления исполнительной надписи нотариуса на принудительное исполнение определены в [Основах законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.93 N 4462-1](#) (далее - Основы). В частности, согласно [статье 94 Основ](#) исполнительная надпись, если взыскателем или должником является гражданин, может быть предъявлена к принудительному исполнению в течение трех лет со дня ее совершения, а если и взыскателем, и должником являются предприятия, учреждения, организации, - в течение одного года, если законодательством Российской Федерации не установлены иные сроки.

Несоблюдение указанных сроков является основанием для вынесения судебным приставом-исполнителем постановления об отказе в возбуждении исполнительного производства в соответствии с пунктом 3 [части 1 статьи 31 Закона](#).

Исполнительное производство об обращении взыскания на заложенное имущество может быть возбуждено на основании исполнительной надписи нотариуса только в случае представления взыскателем (залогодержателем) судебному приставу-исполнителю подлинника (или надлежащим образом заверенной копии) соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество (заключенного в виде отдельного договора или включенного в договор о залоге), на котором нотариусом совершена данная исполнительная надпись. В противном случае указанная исполнительная надпись не является исполнительным документом и судебному приставу-исполнителю следует на основании пункта 4 [части 1 статьи 31 Закона](#) выносить постановление об отказе в возбуждении исполнительного производства¹.

¹ Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 16.11.2010 по делу N А40-15506/10-2-48.

2.3. В силу [части 2 статьи 78 Закона](#) также допускается обращение взыскания на заложенное имущество в целях удовлетворения требований залогодержателя в ходе исполнительного производства, возбужденного на основании судебного акта о взыскании суммы задолженности в связи с неисполнением должником обязательства, обеспеченного залогом. В данном случае исполнительным документом, на основании которого производится обращение взыскания на заложенное имущество, выступает соответствующий исполнительный лист, выданный на основании судебного акта о взыскании суммы задолженности в пользу взыскателя-залогодержателя.

2.4. В случае предъявления двух исполнительных документов в пользу взыскателя-залогодержателя: об обращении взыскания на заложенное имущество и о взыскании суммы задолженности в связи с неисполнением должником обязательства, обеспеченного залогом, на их основании возбуждаются исполнительные производства, которые объединяются в сводное исполнительное производство. Требования залогодержателя удовлетворяются путем обращения взыскания на заложенное имущество, а если суммы, полученной в результате, окажется недостаточно для удовлетворения требований взыскателя-залогодержателя, путем обращения взыскания на иное имущество должника (если иное не установлено законом или договором о залоге).

III. Определение начальной продажной цены заложенного имущества

3.1. Определение начальной продажной цены заложенного имущества при судебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество.

С учетом положений [пункта 11 статьи 28.2 Закона о залоге](#) и подпункта 4 [пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке](#) в случае обращения взыскания на заложенное имущество в судебном порядке судебному приставу-исполнителю следует определять начальную продажную цену заложенного имущества исходя из цены, указанной в исполнительном листе об обращении взыскания на заложенное имущество, независимо от того, соответствует ли данная цена рыночной стоимости заложенного имущества.

В связи с этим, если в исполнительном листе об обращении взыскания на заложенное имущество отсутствует указание на начальную продажную цену заложенного имущества, после возбуждения на его основании исполнительного производства и совершения действий, направленных на обеспечение сохранности заложенного имущества, рекомендуем судебному приставу-исполнителю предложить взыскателю обратиться с заявлением в суд об установлении начальной продажной цены либо самостоятельно обратиться в суд с заявлением о разъяснении исполнительного документа ([статья 32 Закона](#)), в котором перед судом поставить одновременно следующие вопросы:

об определении начальной продажной цены заложенного имущества (с учетом позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о том, что неустановление судом начальной продажной цены заложенного имущества, на которое обращено взыскание, квалифицируется как нарушение норм материального права и является безусловным основанием для отмены судебного акта², а также иной судебной практики по данному вопросу³);

² [Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.98 N 26 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге"](#).

³ Например, в постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.07.2010 по делу N А40-163729/09-32-1209 указано, что судебный акт об обращении взыскания на заложенное имущество должен содержать сведения о начальной продажной цене заложенного имущества, направленного на реализацию, определяемую на основании соглашения между залогодержателем и залогодателем, а в случае спора - судом.

о возможности привлечения в порядке, предусмотренном [статьей 85 Закона](#), оценщика для определения начальной продажной цены заложенного имущества в рамках данного исполнительного производства.

Если суд отказал в разъяснении исполнительного документа, предлагаем обжаловать принятое определение в вышестоящие судебные инстанции.

3.1.1. После объявления публичных торгов по продаже заложенного имущества несостоявшимися в связи с тем, что на публичные торги явилось менее двух покупателей либо не была сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества, залогодатель или залогодержатель вправе до 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. При этом заявитель должен доказать, что рыночная цена предмета залога значительно уменьшилась после вступления в законную силу решения суда об обращении на него взыскания⁴.

⁴ [Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 N 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге"](#).

В силу [пункта 2 статьи 28.3 Закона](#) о залоге, [пункта 3 статьи 58 Закона об ипотеке](#) при признании первичных торгов по продаже заложенного имущества несостоявшимися по причинам, указанным в подпунктах 1 и 2 [пункта 1 статьи 28.3 Закона о залоге](#), подпунктах 1 и 2 [пункта 1 статьи 58 Закона об ипотеке](#), судебный пристав-исполнитель, в случае необходимости проведения повторных торгов, выносит постановление о снижении начальной продажной цены заложенного имущества на 15%. В данном постановлении залогодателю и залогодержателю разъясняется их право на обращение 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. Рекомендуем с учетом установленных законодательством о залоге сроков проведения повторных торгов⁵ также установить срок для предоставления судебному приставу-исполнителю информации о том, воспользовались ли стороны указанным правом на обращение в суд.

⁵ Повторные торги по продаже заложенного имущества проводятся не позднее чем через месяц после даты проведения первых торгов.

При поступлении к судебному приставу-исполнителю в установленный срок информации о подаче в суд заявления об изменении начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации он откладывает в соответствии со [статьей 38 Закона](#) исполнительные действия до вступления в силу решения об изменении начальной продажной цены заложенного имущества либо решения об отказе в изменении начальной продажной цены.

3.1.2. В случае изменения судом начальной продажной цены заложенного имущества судебный пристав-исполнитель отзывает заложенное имущество с торгов и повторно передает заложенное имущество на первичные торги, определив измененную судом цену такого имущества в качестве начальной продажной цены.

В случае отказа суда в изменении начальной продажной цены заложенного имущества проводятся повторные торги по продаже заложенного имущества по цене на 15% ниже цены, установленной в исполнительном листе об обращении взыскания на заложенное имущество.

3.2. Определение начальной продажной цены заложенного имущества при внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество в рамках исполнительного производства.

При определении начальной продажной цены заложенного имущества, реализуемого в рамках исполнительного производства, возбужденного на основании исполнительной надписи нотариуса, судебному приставу-исполнителю следует исходить из следующего.

[Часть 3 статьи 78 Закона](#) предусматривает, что заложенное имущество реализуется в порядке, установленном [Законом](#), с учетом особенностей, предусмотренных [Законом о залоге](#), [Законом об ипотеке](#), а также других федеральных законов, предусматривающих особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

В то же время в соответствии с [частью 1.2 статьи 78 Закона](#) реализация предмета залога на основании ходатайства залогодержателя осуществляется судебным приставом-исполнителем в порядке, установленном Законом.

Поскольку специальные законодательные акты не содержат особенностей определения начальной продажной цены заложенного имущества, на которое обращается взыскание на основании исполнительной надписи в рамках исполнительного производства, то с учетом положений [части 1.2 статьи 78 Закона](#) рекомендуем применять в данном случае общий порядок оценки арестованного имущества, предусмотренный [статьей 85 Закона](#).

3.3. В действующем законодательстве прямо не урегулирован порядок определения начальной продажной цены заложенного имущества, на которое обращается взыскание в ходе исполнительного производства о взыскании суммы задолженности в связи с неисполнением должником обязательства, обеспеченного залогом. В данном случае рекомендуем судебному приставу-исполнителю для определения начальной продажной цены заложенного имущества руководствоваться общим порядком оценки имущества должника, предусмотренным [статьей 85 Закона](#).

IV. Особенности обращения взыскания на заложенное имущество

4.1. В силу [части 2 статьи 78 Закона](#) в ходе исполнительного производства, возбужденного на основании исполнительного документа об обращении взыскания на заложенное имущество в пользу залогодержателя (далее - исполнительное производство), взыскание на заложенное имущество обращается в первую очередь независимо от наличия у должника-залогодателя другого имущества.

4.2. При возбуждении исполнительного производства судебному приставу-исполнителю необходимо учитывать, что в соответствии с [пунктом 5 статьи 350 ГК РФ](#) должник по обязательству, обеспеченному залогом (даже если он не выступает должником по исполнительному документу об обращении взыскания на заложенное имущество), и залогодатель в любое время до продажи предмета залога вправе прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или его часть, исполнение которой просрочено.

В связи с этим в постановлении о возбуждении исполнительного производства судебный пристав-исполнитель, устанавливая срок для добровольного исполнения, предлагает должнику-залогодателю добровольно погасить задолженность по обязательству, обеспеченному залогом, денежными средствами. Если залогодатель (должник по исполнительному производству) не является должником по обязательству, обеспеченному залогом, то рекомендуем судебному приставу-исполнителю аналогичное предложение в письменном виде направить и ему одновременно с направлением залогодателю постановления о возбуждении исполнительного производства.

Непогашение в срок для добровольного исполнения ни должником, ни залогодателем задолженности по обязательству, обеспеченному залогом, влечет обращение взыскания на заложенное имущество в порядке, установленном Законом.

Поскольку право должника и залогодателя на досрочное прекращение обращения взыскания на заложенное имущество может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества на публичных торгах либо приобретения права на это имущество залогодержателем, то в случае поступления от указанных лиц соответствующих заявлений на любой стадии исполнительного производства судебному приставу-исполнителю следует обеспечить возможность реализации данного права (например, отложить исполнительные действия, в том числе по реализации заложенного имущества, до получения подтверждения фактического погашения задолженности по обязательству, обеспеченному залогом, и др.).

После перечисления поступивших от должника или залогодателя денежных средств в счет исполнения обязательства, обеспеченного залогом, в случае полного погашения задолженности по исполнительному документу рекомендуем судебному приставу-исполнителю выносить постановление об окончании исполнительного производства в связи с фактическим исполнением исполнительного документа.

4.3. При реализации заложенного имущества в рамках исполнительного производства предлагаем судебному приставу-исполнителю учитывать следующее.

Реализация заложенного имущества в рамках исполнительного производства осуществляется в порядке, установленном Законом, с учетом особенностей, предусмотренных [Законом об ипотеке](#); [Законом о залоге](#), а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества ([пункт 3 статьи 78 Закона](#), [пункт 1 статьи 350 ГК РФ](#), [пункт 1 статьи 56 Закона об ипотеке](#), [пункт 1 статьи 28.1 Закона о залоге](#)).

Кроме того, следует руководствоваться [Порядком взаимодействия ФССП России и Росимущества по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество](#) ([приказ ФССП России и Росимущества от 25.07.2008 N 347/149](#) (в редакции [приказа ФССП России и Росимущества от 17.09.2009 N 396/265](#))).

4.4. При обращении взыскания на заложенное имущество в ходе исполнительного производства, возбужденного в отношении залогодателя-организации или индивидуального предпринимателя, судебный пристав-исполнитель совершает соответствующие действия без применения положений [статей 94](#) и [95 Закона](#), поскольку действующее законодательство не предусматривает обязанности судебного пристава-исполнителя определять, к какой очереди обращения взыскания относится заложенное имущество^б.

^б Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.04.2010 по делу N А56-53477/2009.

4.5. При обращении взыскания в рамках исполнительного производства на заложенное движимое имущество необходимо учитывать, что такое имущество, а также предусмотренные законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве документы подлежат передаче залогодержателю. При этом постановление о передаче имущества на реализацию подлежит направлению в общем порядке в специализированную организацию ([пункт 3 статьи 28.2 Закона о залоге](#)).

4.6. При реализации заложенного движимого имущества на публичных торгах на основании решения суда судебный пристав-исполнитель обязан направить не позднее чем за десять дней до даты проведения торгов залогодателю и должнику по основному обязательству извещение о проведении торгов с указанием даты, времени и места проведения торгов ([пункт 4 статьи 28.2 Закона о залоге](#)).

При направлении указанного извещения рекомендуем руководствоваться порядком, установленным [статьей 28.6 Закона о залоге](#) и [статьей 55.2 Закона об ипотеке](#).

4.7. Организатор торгов извещает о предстоящих торгах не позднее чем за десять дней, но не ранее чем за тридцать дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту проведения торгов по продаже движимого имущества или по месту нахождения выставленного на продажу недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети Интернет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации ([пункт 5 статьи 28.2 Закона о залоге](#) и [пункт 3 статьи 57 Закона об ипотеке](#)).

Обращаем внимание, что порядок размещения в сети Интернет информации о проведении торгов по продаже заложенного недвижимого имущества определен [постановлением Правительства Российской Федерации от 23.06.2009 N 526 "О Правилах направления информации о публичных торгах по продаже в ходе исполнительного производства заложенного недвижимого имущества для размещения в сети Интернет"](#), а также письмом ФССП России от 16.07.2009 N 12/02-10856-АП.

Публичные торги по продаже заложенного недвижимого имущества в рамках исполнительного производства проводятся по месту нахождения этого имущества ([пункт 2 статьи 57 Закона об ипотеке](#)).

4.8. Согласно [статье 353 ГК РФ](#), [статье 32 Закона о залоге](#) и [статье 38 Закона об ипотеке](#) залог сохраняет силу, если право собственности на заложенное имущество либо право хозяйственного ведения или право оперативного управления переходит от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества (за исключением случаев реализации этого имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом) либо в порядке универсального правопреемства.

Позиция Верховного Суда Российской Федерации по данному вопросу заключается в том, что такое основание к прекращению залога, как приобретение заложенного имущества лицом, которое не знало о его обременении залогом, не указано в [статье 352 ГК РФ](#), регулирующей прекращение залога. Следовательно, переход права собственности не прекращает право залога, поскольку правопреемник залогодателя становится на его место. При этом не предусмотрено каких-либо исключений, позволяющих освободить лицо, приобретшее заложенное имущество, от перешедших к нему обязанностей из договора залога на основании того, что при заключении договора купли-продажи оно не знало о наложенных на имущество обременениях⁷.

⁷ [Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10.04.2007 N 11В07-12.](#)

О сохранении залога при переходе права на заложенное имущество к другому лицу указывает также Конституционный Суд Российской Федерации⁸.

⁸ [Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 15.04.2008 N 319-О-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Угадчикова Анатолия Леонтьевича на нарушение его конституционных прав статьями 302, 349 и 353 Гражданского кодекса Российской Федерации"](#).

Однако Высший Арбитражный Суд Российской Федерации считает, что правила о добросовестном приобретении имущества применяются и к приобретению заложенного движимого имущества третьим лицом, что исключает возможность обращения взыскания на добросовестно приобретенное заложенное движимое имущество, в том числе в рамках исполнительного производства⁹.

⁹ [Пункт 25 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 N 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге"](#) гласит: "Исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований

добросовестности, разумности и справедливости ([пункт 2 статьи 6 ГК РФ](#)), не может быть обращено взыскание на заложенное движимое имущество, возмездно приобретенное у залогодателя лицом, которое не знало и не должно было знать о том, что приобретаемое им имущество является предметом залога".

В связи с этим, установив факт приобретения заложенного движимого имущества третьим лицом, рекомендуем судебному приставу-исполнителю при производстве в присутствии этого лица ареста данного имущества в целях обеспечения его сохранности разъяснить ему право обращения в суд с иском об освобождении имущества от ареста или исключении его из описи.

В случае если данное право третьим лицом не реализовано, судебный пристав-исполнитель после производства ареста данного имущества в целях обеспечения его сохранности обращается в суд с заявлением о замене стороны исполнительного производства ее правопреемником.

По результатам рассмотрения соответствующего заявления судебный пристав-исполнитель либо с учетом положений [статьи 52 Закона](#) производит замену должника-залогодателя лицом, приобретшим у него заложенное движимое имущество, либо выносит постановление об окончании исполнительного производства на основании пункта 3 [части 1 статьи 47 Закона](#) со ссылкой на пункт 4 [части 1 статьи 46 Закона](#) (если судом отказано в удовлетворении заявления и отсутствует возможность обращения взыскания на иное имущество должника).

4.9. Особенностью обращения взыскания на заложенное имущество при внесудебном порядке является право взыскателя-залогодержателя самостоятельно (вне рамок исполнительного производства) осуществлять реализацию заложенного имущества либо ходатайствовать о реализации имущества судебным приставом-исполнителем в порядке, установленном Законом.

Намерение взыскателя реализовать имущество в рамках исполнительного производства оформляется соответствующим ходатайством, которое подается судебному приставу-исполнителю в письменном виде и может быть включено в заявление о возбуждении исполнительного производства. Если ходатайство о реализации заложенного имущества в рамках исполнительного производства поступит от залогодержателя до передачи ему имущества должника для самостоятельной реализации, указанное ходатайство подлежит удовлетворению.

В случае отсутствия данного ходатайства судебный пристав-исполнитель в рамках исполнительного производства, возбужденного на основании исполнительной надписи нотариуса, на основании [части 1.1 статьи 78 Закона](#) совершает следующие действия:

в отношении заложенного движимого имущества - изымает заложенное имущество у залогодателя (с составлением акта изъятия имущества), выносит постановление о передаче имущества на реализацию, копию которого направляет организатору торгов¹⁰, и передает соответствующий предмет залога и документы по акту приема-передачи залогодержателю для последующей реализации имущества. После подписания данного акта приема-передачи судебный пристав-исполнитель вправе вынести постановление об окончании исполнительного производства на основании пункта 1 [части 1 статьи 47 Закона](#);

¹⁰ [Пункты 2 и 3 статьи 28.2 Закона о залоге](#).

в отношении заложенных ценных бумаг - налагает арест в соответствии со [статьей 82 Закона](#), передает соответствующий предмет залога и (или) документы по акту приема-передачи залогодержателю для последующей реализации имущества. После подписания данного акта приема-передачи судебный пристав-исполнитель вправе вынести постановление об окончании исполнительного производства на основании пункта 1 [части 1 статьи 47 Закона](#);

в отношении заложенного недвижимого имущества - принимает постановление о наложении ареста на предмет залога, направляет это постановление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, принимает меры по охране имущества, передает соответствующие документы залогодержателю для последующей реализации имущества. При передаче залогодержателю для самостоятельной реализации документов в отношении заложенного недвижимого имущества судебный пристав-исполнитель предлагает залогодержателю сообщать о ходе реализации имущества

должника. Исполнительное производство с учетом необходимости организации охраны заложенного недвижимого имущества подлежит окончанию после завершения процедуры реализации на основании пункта [1 части 1 статьи 47 Закона](#).

Реализация заложенного имущества во внесудебном порядке осуществляется залогодержателем в соответствии с [ГК РФ](#), [Законом об ипотеке](#) и [Законом о залоге \(часть 1.1 статьи 78 Закона\)](#).

Залогодержатель, оставивший за собой заложенное имущество вне рамок исполнительного производства, самостоятельно обращается в регистрирующий орган для регистрации перехода права собственности¹¹.

¹¹ Письмо ФССП России от 13.12.2011 N 12/02-30404-ТИ.

4.10. Если на исполнение к судебному приставу-исполнителю поступил исполнительный лист, выданный на основании решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество в порядке, установленном соглашением сторон договора залога, необходимо учитывать следующее.

В соответствии с [пунктом 5 статьи 349 ГК РФ](#) в договоре о залоге, содержащем условие о порядке реализации заложенного имущества на основании решения суда, могут быть предусмотрены способ либо несколько способов реализации заложенного имущества, которые залогодержатель вправе использовать по своему усмотрению, в том числе в определенной последовательности или в зависимости от каких-либо иных условий.

Реализация заложенного движимого имущества в указанном случае осуществляется залогодержателем в соответствии со [статьями 447 и 448 ГК РФ](#), [Законом о залоге](#) и соглашением сторон ([пункты 2 и 6 статьи 28.1 Закона о залоге](#)), реализация заложенного недвижимого имущества - в соответствии со [статьями 447-449 ГК РФ](#), [Законом об ипотеке](#) и соглашением сторон ([пункт 2 статьи 56 Закона об ипотеке](#)). С учетом изложенного рекомендуем судебным приставам-исполнителям при исполнении исполнительных листов об обращении взыскания на заложенное имущество в порядке, установленном соглашением сторон договора залога, использовать по аналогии порядок обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, применяемый при отсутствии ходатайства залогодержателя о реализации предмета залога судебным приставом-исполнителем.

4.11. В процессе исполнительного производства, возбужденного в пользу залогодержателя на основании исполнительного листа о взыскании суммы долга в связи с неисполнением обязательства, обеспеченного залогом, рекомендуем судебному приставу-исполнителю обращать взыскание на заложенное имущество по общим правилам обращения взыскания на имущество должника ([статья 69 Закона](#)) с учетом особенностей, предусмотренных [статьей 78 Закона](#), в части первоочередного обращения взыскания на заложенное имущество и приоритета удовлетворения требований залогодержателя при распределении вырученных от реализации заложенного имущества денежных средств и передачи залогодержателю нереализованного имущества.

4.12. Если суммы, полученной в результате обращения взыскания на заложенное имущество, недостаточно для удовлетворения требований взыскателя-залогодержателя, то в силу [пункта 3 статьи 350 ГК РФ](#) он вправе (при отсутствии иного указания в законе или договоре о залоге) получить недостающую сумму за счет другого имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

4.13. Обращаем внимание, что если залогодержатель в порядке, установленном [Законом об ипотеке](#), оставляет за собой предмет ипотеки, которым является принадлежащее залогодателю жилое помещение, а стоимости жилого помещения недостаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя, задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной и обеспеченное ипотекой обязательство прекращается. Задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной, если размер обеспеченного ипотекой обязательства меньше или равен стоимости заложенного имущества, определенной на момент возникновения ипотеки ([пункт 5 статьи 61 Закона об ипотеке](#)).

4.14. В случае оставления залогодержателем за собой нереализованного в рамках исполнительного производства заложенного имущества и прекращения в связи с этим обеспеченного залогом обязательства исполнительные производства подлежат окончанию на основании пункта 1 [части 1 статьи 47 Закона](#):

в отношении заложенного движимого имущества - после вынесения постановления о передаче нереализованного имущества должника взыскателю и составления акта приема-передачи имущества ([часть 14 статьи 87 Закона](#));

в отношении заложенного недвижимого имущества - после вынесения постановления о передаче нереализованного имущества должника взыскателю, составления акта приема-передачи имущества и регистрации перехода права собственности органом, осуществляющим государственную регистрацию прав ([пункт 3 части 2 статьи 66, часть 14 статьи 87 Закона](#)).

4.15. Если в исполнительном документе содержится только требование об обращении взыскания на заложенное имущество без указания на сумму, подлежащую взысканию, то возбужденное на основании такого исполнительного документа исполнительное производство подлежит окончанию судебным приставом-исполнителем на основании пункта 1 [части 1 статьи 47 Закона](#) после передачи нереализованного имущества залогодержателю либо фактической реализации заложенного имущества независимо от суммы, полученной от реализации.

Если же в исполнительном документе наряду с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество содержится требование о взыскании суммы долга в связи с неисполненным обязательством, обеспеченным залогом, то судебный пристав-исполнитель при недостаточности вырученной от обращения взыскания на заложенное имущество суммы продолжает исполнение данного исполнительного документа в общем порядке, предусмотренном Законом, для исполнения исполнительных документов имущественного характера.

4.16. Денежные средства, вырученные от реализации заложенного имущества, распределяются судебным приставом-исполнителем между взыскателями-залогодержателями, иными взыскателями и должником-залогодателем.

Распределение денежных средств осуществляется судебным приставом-исполнителем в случае, если реализация заложенного имущества осуществлялась в рамках исполнительного производства ([п.1 ст.28.5 Закона о залоге](#), [п.1 ст.61 Закона об ипотеке](#)).

Необходимо учитывать, что если заложенное имущество было реализовано залогодержателем во внесудебном порядке либо на основании решения суда в порядке, установленном соглашением сторон, то распределение денежных средств осуществляется организатором торгов, а если торги не проводились - нотариусом.

V. Порядок действий судебного пристава-исполнителя в случае признания торгов по продаже заложенного имущества несостоявшимися

5.1. В силу [пункта 6 статьи 350 ГК РФ](#), [пункта 2 статьи 58 Закона об ипотеке](#), [пункта 2 статьи 28.3 Закона о залоге](#) в течение десяти дней после объявления первых торгов несостоявшимися залогодержатель по соглашению с залогодателем вправе приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом. К такому соглашению применяются правила договора купли-продажи.

5.1.1. В случае поступления к судебному приставу-исполнителю подписанного залогодержателем и залогодателем соглашения о приобретении заложенного движимого имущества в течение месяца со дня объявления торгов несостоявшимися судебный пристав-исполнитель отзывает данное заложенное имущество с торгов для последующей передачи залогодержателю по акту приема-передачи. В случае если цена приобретения указанного имущества залогодержателем равна или превышает размер обеспеченных залогом требований, подписание соответствующего акта является основанием для принятия судебным приставом-исполнителем решения об окончании исполнительного производства в связи с фактическим исполнением.

5.1.2. Поскольку соглашение залогодержателя и залогодателя о приобретении заложенного недвижимого имущества будет считаться заключенным только после его государственной регистрации, то подтверждением намерения залогодержателя и залогодателя заключить такое соглашение может являться представление в установленный срок судебному приставу-исполнителю подписанного соглашения и заявления взыскателя-залогодержателя об отложении исполнительных действий в течение срока, необходимого для осуществления регистрации перехода права на объект недвижимости.

В этом случае рекомендуем судебному приставу-исполнителю обеспечить снятие ареста с заложенного недвижимого имущества, а также с учетом положений [статьи 38 Закона](#) отложение исполнительных действий по его дальнейшей реализации до поступления от залогодержателя зарегистрированного соглашения о приобретении заложенного имущества. Одновременно со снятием ареста целесообразно установить залогодержателю срок представления (направления) зарегистрированного соглашения судебному приставу-исполнителю.

Представляется, что решение об окончании исполнительного производства в связи с фактическим исполнением исполнительного документа в данном случае может быть принято судебным приставом-исполнителем после поступления к нему указанного зарегистрированного соглашения.

Если соглашение о приобретении недвижимого имущества залогодержателем не заключено, после повторного наложения ареста на имущество проводятся вторичные торги.

5.2. В случае объявления вторичных торгов несостоявшимися судебный пристав-исполнитель направляет залогодержателю предложение оставить за собой нереализованное заложенное имущество:

в отношении движимого имущества - по цене до десяти процентов ниже, чем начальная продажная цена на повторных торгах, если более высокая оценка не установлена соглашением сторон ([п.3 ст.28.3 Закона о залоге](#));

в отношении недвижимого имущества - по цене не более чем на 25 процентов ниже начальной продажной цены на первых публичных торгах ([п.4 ст.58 Закона об ипотеке](#)).

При наличии нескольких взыскателей-залогодержателей предложения об оставлении имущества за собой направляются в соответствии с очередностью возникновения права залога (сначала предшествующему взыскателю-залогодержателю, а затем - последующему взыскателю-залогодержателю)¹².

¹² Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.01.2011 N ВАС-9284/10.

С учетом необходимости соблюдения установленных действующим законодательством срока и порядка направления уведомлений взыскателям-залогодержателям предлагаем в возможно короткие сроки после признания повторных торгов несостоявшимися направлять соответствующие уведомления одновременно всем взыскателям-залогодержателям. При этом в уведомлениях последующим взыскателям-залогодержателям рекомендуем разъяснять, что их право на оставление нереализованного имущества может быть реализовано только в случае отказа от использования данного права предшествующими взыскателями-залогодержателями.

5.3. Если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор о залоге прекращается.

Залогодержатель считается воспользовавшимся правом оставить нереализованное имущество за собой, если в течение месяца со дня объявления повторных публичных торгов несостоявшимися направит (при обращении взыскания на заложенное имущество в ходе исполнительного производства) судебному приставу-исполнителю соответствующее заявление в письменной форме.

5.4. В случае прекращения залога имущества указанное нереализованное имущество предлагается судебным приставом-исполнителем иным взыскателям, не являющимся залогодержателями, в порядке, установленном [статьей 87 Закона](#).

5.5. В случае отказа взыскателей оставить нереализованное имущество за собой его следует вернуть должнику, не снимая аресты. При этом рекомендуем организовать повторное обращение взыскания на указанное имущество в общем порядке, предусмотренном Законом, в том числе в части определения цены имущества.

VI. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество в случае нахождения на исполнении нескольких исполнительных документов в отношении одного и того же предмета залога

6.1. В силу [статьи 342 ГК РФ](#) если несколькими залогодержателями предъявлены исполнительные документы об обращении взыскания на заложенное имущество, то после объединения возбужденных на их основании исполнительных производств в сводное исполнительное производство, в процессе обращения взыскания на данное заложенное имущество судебному приставу-исполнителю следует руководствоваться общим правилом - "требования последующего залогодержателя подлежат удовлетворению из стоимости заложенного имущества только после полного удовлетворения требований предшествующих залогодержателей".

6.2. Решение вопроса о том, кто из взыскателей является предшествующим залогодержателем, зависит:

применительно к заложенному недвижимому имуществу - от даты регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, залогового обременения;

применительно к заложенному движимому имуществу - от даты заключения договора залога.

6.3. При наличии нескольких взыскателей-залогодержателей взыскание на заложенное имущество обращается в порядке, который подлежит применению в соответствии с исполнительным документом предшествующего залогодержателя.

6.4. Если в процессе обращения взыскания на заложенное имущество судебному приставу-исполнителю стало известно о предшествующем договоре залога, то рекомендуем ему незамедлительно проинформировать предшествующего залогодержателя об обращении взыскания на заложенное имущество в пользу последующего залогодержателя.

VII. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество по исполнительным документам о взыскании денежных средств в пользу взыскателей, не

являющихся залогодержателями

7.1. С момента принятия [Федерального закона от 30.12.2008 N 306-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество"](#) из [статьи 78 Закона](#) исключены положения, предусматривающие особенности обращения взыскания на заложенное имущество в пользу взыскателей, не являющихся залогодержателями.

При этом [часть 3.1 статьи 80 Закона](#) устанавливает запрет ареста заложенного имущества в целях обеспечения иска взыскателя, не имеющего преимущества перед залогодержателем в удовлетворении требований.

Вместе с тем действующая редакция [части 3 статьи 87 Закона](#) предусматривает возможность реализации заложенного имущества в пользу взыскателей, не являющихся залогодержателями, и устанавливает, что такое имущество подлежит реализации на торгах.

В связи с этим рекомендуем судебным приставам-исполнителям обращать взыскание на указанное имущество в пользу взыскателей, не являющихся залогодержателями, при отсутствии или недостаточности у должника иного имущества, не обремененного залогом, и при условии надлежащего уведомления залогодержателей об аресте заложенного имущества и принятии мер по обращению на него взыскания.

7.2. Оценка арестованного заложенного имущества и дальнейшая организация реализации производятся в соответствии с общими положениями Закона ([ч.3 ст.78 Закона](#)). При оценке имущества необходимо учитывать обременение имущества залогом и сохранение залога имущества после обращения на него взыскания ([статья 353 ГК РФ](#)).

Управление организации
исполнительного производства

Управление организации работы
по розыску и реализации имущества должников

Правовое управление

Электронный текст документа
подготовлен ЗАО "Кодекс" и сверен по:
Бюллетень Федеральной службы
судебных приставов,
N 2, 2012 год

