

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА СУДЕБНЫХ ПРИСТАВОВ

ПИСЬМО

от 7 июля 2009 года N 12/02-10224-ТИ

О практике и анализе взаимодействия территориальных органов ФССП России с банками и кредитными организациями

Федеральной службой судебных приставов проведен анализ практики территориальных органов ФССП России в сфере взаимодействия с банками и кредитными организациями в части обращения взыскания на заложенное имущество. Одной из проблем в организации работы по реализации заложенного имущества является завышенная начальная продажная цена данного имущества, установленная судом, которая не соответствует фактическому техническому состоянию и рыночным ценам имущества на момент реализации. Кроме того, в связи с изменениями, внесенными в [Налоговый кодекс Российской Федерации](#), на увеличение начальной продажной цены заложенного имущества оказывает влияние обязанность организатора торгов начислить к установленной судом стоимости налог на добавленную стоимость (НДС).

На сегодняшний день судами начальная продажная цена заложенного имущества определяется, как правило, равной размеру залоговой стоимости имущества, указанной в договоре залога, что не соответствует его фактической рыночной стоимости.

В результате заложенное имущество остается невостребованным в связи с более высокой ценой относительно предлагаемых на рынке аналогов.

Ввиду того, что в настоящее время заложенное имущество составляет значительную долю арестованного судебными приставами-исполнителями имущества, проблема обращения взыскания на данное имущество стоит наиболее остро.

Судебная практика, сложившаяся в территориальных органах ФССП России, показывает, что суды удовлетворяют заявления залогодержателей-взыскателей и снижают начальную продажную цену имущества. Однако имеются случаи отказов судами в удовлетворении данных требований по различным основаниям.

Так, определением Ленинского районного суда г.Ставрополя от 25.02.2009 в удовлетворении заявления залогодержателя-взыскателя об изменении порядка исполнения решения суда, в части изменения начальной продажной цены предмета ипотеки, отказано. В качестве основания для отказа суд указал, что удовлетворение данного заявления фактически повлечет изменение принятого судом решения, что противоречит действующему законодательству. Кассационная жалоба, поданная на указанное определение суда, оставлена без изменения, частная жалоба без удовлетворения.

Согласно определению от 05.08.2008 Русско-Полянского районного суда Омской области залогодержателю-взыскателю отказано в удовлетворении заявления об изменении порядка исполнения решения суда в части изменения начальной продажной цены заложенного имущества со ссылкой на требования [ст.350 Гражданского кодекса Российской Федерации](#) и [ст.89 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве"](#), устанавливающие порядок реализации заложенного имущества.

Согласно определению от 07.04.2009 Центрального районного суда г. Кемерово залогодержателю-взыскателю отказано в удовлетворении заявления об изменении порядка исполнения решения суда в части изменения начальной продажной цены заложенного недвижимого имущества. В мотивировочной части решения суд указал, что изменение и установление стоимости данного имущества в размере рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком на момент реализации, прямо противоречит требованиям [ст.54 Федерального закона от 16.07.98 N 102-ФЗ "Об ипотеке \(залоге недвижимости\)"](#).

Кроме того, поскольку заявителями-залогодержателями не представляются доказательства назначения торгов и выставления заложенного имущества на торги по указанной в решении суда начальной цене, суды не усматривают достаточных оснований для удовлетворения заявлений об изменении порядка исполнения решений судов в части начальной продажной цены заложенного имущества (Красноярский край, Республика Алтай, Кемеровская область).

В ряде регионов (Вологодская, Мурманская, Липецкая, Томская области, Республика Адыгея, Республика Саха (Якутия), Камчатский, Пермский края) банки отказываются от обращения в суд для изменения начальной продажной цены заложенного имущества с указанием следующих причин:

- внесение изменений в договор о залоге, в том числе в части изменения цены заложенного имущества, возможно только по соглашению сторон, а снижение начальной продажной цены в суде невозможно по причине установления в договоре равенства цен предмета залога с его начальной продажной стоимостью на торгах (Республика Саха (Якутия);

- привлечение независимого оценщика невозможно в связи с тем, что данные расходы не заложены в годовой бюджет кредитных организаций (Липецкая область).

В ряде регионов значительное количество таких взыскателей составляют филиалы банков, которые не вправе принимать самостоятельных решений по данным вопросам.

Некоторыми кредитными организациями практикуется решение вопросов реализации заложенного имущества иными способами.

В Томской области сформировалась практика изменения стоимости заложенного имущества, установленной договором о залоге, путем заключения дополнительных соглашений к договору залога между залогодателем и залогодержателем. Для предотвращения проблем, связанных с невозможностью разрешения вопросов по снижению начальной продажной цены заложенного имущества указанным способом, кредитным организациям рекомендовано при заключении договора залога предусматривать возможность в одностороннем порядке изменять стоимость предмета залога в случае износа или повреждения предмета залога.

В Алтайском крае и Республике Башкортостан кредитными организациями практикуется кредитование покупателей заложенного имущества.

Вместе с тем, несмотря на имеющиеся проблемные вопросы при реализации заложенного имущества, отдельного внимания заслуживает положительный опыт Управления ФССП России по Санкт-Петербургу при реализации имущества, а именно: 784 акций обыкновенных бездокументарных ОАО "Пермский мукомольный завод" и двух объектов недвижимости, являющихся предметом залога.

Акции, начальная продажная цена которых в соответствии с исполнительным документом составила 6992899 руб., реализованы на открытых торгах по цене 7192899 руб. Два объекта недвижимого имущества при начальной продажной цене 47830100 руб. реализованы на открытых торгах по цене 83430100 руб.

Подобные результаты достигнуты Управлением ФССП России по Санкт-Петербургу в результате проведенного мониторинга экономического рынка и изучения покупательского спроса на имущество указанной категории. При этом следует отметить, что требования указанных исполнительных документов исполнены должностными лицами Управления ФССП России по Санкт-Петербургу без нарушений установленных законом сроков совершения исполнительных действий ([п.1 ст.36 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве"](#)).

Таким образом, складывающаяся на сегодняшний день судебная практика не всегда позволяет добиться снижения начальной продажной цены заложенного имущества, что, безусловно, требует дополнительного законодательного регулирования.

Учитывая актуальность проблемы и влияние обращения взыскания на заложенное имущество на исполнение судебных решений, территориальным органам ФССП России необходимо:

1. При составлении акта описи и ареста имущества должника приглашать представителя взыскателя для осмотра заложенного имущества на предмет соответствия его состояния договору залога по количественным и качественным характеристикам;

2. Осуществлять мониторинг практики реализации заложенного имущества. Об имеющихся проблемах по исполнению исполнительных документов в пользу банков и кредитных организаций и складывающейся судебной практике информировать филиалы банков и региональные кредитные организации с целью повышения эффективности реализации заложенного имущества и выработки общей концепции взаимодействия по данному вопросу;

3. В течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися направить предложение залогодержателю заключить соглашение с залогодателем в приобретении заложенного имущества по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом или ипотекой этого имущества. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Российской Федерации о договоре купли-продажи ([п.2 ст.58 Федерального закона от 16.07.98 N 102-ФЗ "Об ипотеке \(залоге недвижимости\)"](#)) и п.13 ст.28_1 [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"](#))*;

* Вероятно, ошибка оригинала. Следует читать: ["п.13 ст.28_1 Закона Российской Федерации от 29.05.1992 N 2872-1 "О залоге"](#), дополнительно включенная [Федеральным законом 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"](#)". - Примечание изготовителя базы данных.

4. При поступлении информации от специализированных организаций о невозможности реализации заложенного имущества ввиду завышенной стоимости либо отсутствия заявок на участие в первичных торгах, а также невозможности заключения соглашения залогодержателя с залогодателем о приобретении заложенного имущества по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, незамедлительно информировать кредитные организации о необходимости изменения начальной продажной цены путем обращения в суд с заявлением об изменении порядка исполнения судебного решения в части изменения начальной продажной цены заложенного имущества на основании оценки, проведенной оценщиком.

В ходе дальнейшего взаимодействия с учетом сложившейся судебной практики территориальным органам ФССП России предлагать банкам и кредитным организациям:

1. Рассматривать возможность приведения указанной в договоре стоимости предмета залога в соответствие с рыночной стоимостью посредством заключения дополнительного соглашения с залогодателем;

2. При предъявлении исковых требований о взыскании денежных средств с должника путем обращения взыскания на заложенное имущество ходатайствовать об установлении начальной продажной цены по результатам оценки, проведенной независимым оценщиком, с последующим отнесением судебных расходов на счет должника.

И.о. директора Федеральной службы
судебных приставов главного судебного
пристава Российской Федерации
Т.П.Игнатъева

Электронный текст документа
подготовлен ЗАО "Кодекс" и сверен по:
Бюллетень Федеральной службы судебных приставов,
N 4, 2009 год