

**ПРОЦЕДУРА РЕАЛИЗАЦИИ  
ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА**

*E. V. Dadayan, A. N. Storozheva,*

*M. V. Ostanina*

**THE PROCEDURE OF REALIZATION OF MORTGAGED  
PROPERTY OF THE DEBTOR**

*В настоящее время залог представляет собой право на получение преимущественного удовлетворения, в том числе из стоимости заложенного имущества. Юридическая залоговая возможность состоит из других юридически значимых возможностей, а именно возможности обратиться взыскание и возможности реализовать залог. Последовательное осуществление данных возможностей приводит к достижению заложенной в праве залога цели – удовлетворить требования кредитора из стоимости заложенного имущества. Цель исследования – анализ исследуемых проблем, связанных с процедурой реализации заложенного имущества должников. В статье отражены статистические данные по показателям обращения взыскания на имущество по данным Управления Федеральной службы судебных приставов по Красноярскому краю за последние три года (2017, 2018, 2019 гг). Подводятся итоги исследования как статистических, теоретических, так и практических показателей. По результатам исследования сделаны обобщающие выводы, в частности по вопросу о проблемах, которые возникают из-за того, что имущество не было реализовано по результатам проведения торгов. Так, если имущество не будет реализовано залогодателем самостоятельно, предлагается в рамках возбужденного исполнительного производства судебному приставу-исполнителю привлекать специалиста-оценщика для оценки арестованного залогового недвижимого имущества. Рассмотрена также проблема, связанная с определением судьбы арестованного имущества: на сегодняшний день практически отсутствуют специализированные организации, осуществляющие хранение арестованного имущества до момента передачи его на реализацию, особенно в тех случаях, когда отсутствует должник и взыскатель отказывается принять имущество на ответственное хранение. В связи с этим предлагаем рассмотреть вопрос о возможности предоставления (выделения) неиспользуемых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности для обеспечения нужд территориальных отделов УФССП по Красноярскому краю в хранении аресто-*

ванного имущества до передачи его на реализацию по акту приема-передачи специализированным организациям.

**Ключевые слова:** реализация заложенного имущества должника, недвижимое имущество, начальная продажная цена, судебный пристав-исполнитель, первичные торги, исполнительный документ, залог, арест объекта недвижимости, хранение арестованного имущества.

*Currently, the pledge is the right to receive preferential satisfaction, including the value of pledged property. Legal collateral opportunity consists of other legally significant opportunities, namely the ability to foreclose and the ability to realize the pledge. Consistent implementation of these opportunities leads to the achievement of the goal laid down in the right of pledge – to satisfy the creditor's claims from the value of pledged property. The purpose of the study is the analysis of studied problems associated with the procedure of realization of debtors' mortgaged property. Statistical data on indicators of the address of collecting the property according to the Office of Federal Bailiff Service of Krasnoyarsk Region for the last three years are reflected in the study (2017, 2018, 2019). The results of the study such as statistical, theoretical and practical indicators are summed up. According to the results of the study, generalizing conclusions are made, in particular, that the issue of problems arising due to the fact that the property has not been sold by the results of the auction. So, if the property is not realized by the pledger independently, it is offered to judicial police officer-performer to involve within excited executive production the appraiser to the assessment of arrested mortgage real estate. Also the problem connected with the definition of the destiny of arrested property is considered: today practically there are no specialized organizations carrying out the storage of arrested property before its date of transmission on realization, especially when there is no debtor and the execution creditor refuses to accept the property on responsible storage. In this regard it is suggested to consider the question of possibility of granting (allocation) of not used rooms which are in the state or municipal ownership for ensuring the needs of territorial departments of OFBS of Krasnoyarsk Region in the storage of arrested property before its transfer on the realization under the delivery-acceptance certificate to specialized organizations.*

**Keywords:** sale of mortgaged property of the debtor, real estate, initial sale price, bailiff-performer, primary auction, executive document, pledge, the arrest of real estate object, the storage of arrested property.



Обращение взыскания на заложенное имущество имеет длительную историю и является исторически сложившейся правовой категорией. Залоговые правоотношения уже упоминаются в древнейших источниках права: Законах Ману; древнеримском праве (институциях Гая, Кодексе Юстиниана); Псковской судной грамоте и других источниках.

Современное понимание залога отличается от древнеримского права продажи и от права требования продажи заложенного имущества, как оно рассматривалось в русском дореволюционном праве. В настоящее время залог представляет собой право на получение преимущественного удовлетворения, в том числе из стоимости заложенного имущества. Юридическая залоговая возможность состоит из других юридически значимых возможностей, а именно возможности обратить взыскание и возможности реализовать залог. Последовательное осуществление данных возможностей приводит к достижению заложенной в праве залога цели – удовлетворить требования кредитора из стоимости заложенного имущества [1].

«Обращение взыскания» следует рассматривать как материально-правовую и процессуальную категорию. В материально-правовом смысле – это действия залогодержателя, производимые им с целью реализации предмета залога и получения денежных сумм. В процессуальном аспекте обращение взыскания на имущество – это ряд принудительных действий, осуществляемых судебным приставом-исполнителем.

Обратим внимание на показатели обращения взыскания на имущество по данным Управления Федеральной службы судебных приставов по Красноярскому краю за последние три года (табл.).

При анализе вышеприведенных показателей мы видим динамику роста количества исполнительных производств, в том числе производств, в рамках которых накладывался арест на имущество, а также рост сумм денежных средств, полученных от принудительной реализации имущества должников. Кроме того, в отчетном периоде судебные приставы-исполнители передавали имущество на самостоятельную реализацию должникам, и среди переданного на самостоятельную реализацию имущества должникам мы не увидим имущества, находящегося в залоге [2]. Имущество, находящееся в залоге, не подлежит самостоятельной реализации, для реализации такого имущества необходимы торги. Безусловно, предметом залога является не только недвижимое имущество, но и автомобили, ценные бумаги, оргтехника, средства залогодателя, находящиеся на счетах банка-кредитора, и т. п. Фактически банки сами определяют перечень принимаемого в залог имущества при выдаче кредитов. Например, Сбербанк в качестве обеспечения по кредитам принимает:

- недвижимое имущество;
- транспортные средства (в качестве единственного обеспечения не принимаются);

- иное имущество (в качестве единственного обеспечения не принимается);
- мерные слитки драгоценных металлов – с обязательным хранением их в банке;
- ценные бумаги<sup>1</sup>.

Критерий показателя	2019 (первое полугодие)		2018		2017		2016	
	Всего	На заложенное имущество	Всего	На заложенное имущество	Всего	На заложенное имущество	Всего	На заложенное имущество
Общее количество исполнительных производств, в рамках которых накладывался арест	4 739	797	7 358	1 475	6 130	1 204	5 924	1 072
Общая стоимость арестованного имущества	3 519	1 606	7 012	3 370	4 456	2 886	4 248	2 881
Стоимость имущества, переданного на принудительную реализацию	2 070	1 724	2 374	1 957	2 273	2 029	1 827	1 571
Сумма денежных средств, полученная от принудительной реализации имущества должников	307	287	305	255	156	115	105	74 599
Общее количество исполнительных производств, в рамках которых накладывался арест на имущество, подлежащее реализации в порядке ст. 87.1 ФЗ <sup>2</sup>	2987	-	4 659	-	3712	-	3782	-

<sup>1</sup> URL: [https://banki.ru/wikibank/zalog\\_wiki/](https://banki.ru/wikibank/zalog_wiki/) (дата обращения: 25.10.2019).

<sup>2</sup> Здесь имеется в виду предоставленная законом возможность должнику самостоятельно реализовать имущество, но следует заметить, что указанная возможность ограничивается стоимостью имущества. Так, стоимость имущества не должна превышать 30 тыс. руб. Для осуществления самостоятельного права реализовать имущество должник подает ходатайство судебному приставу-исполнителю о самостоятельной реализации указанного имущества. Причем ходатайство должно быть подано в срок, не превышающий десяти дней со дня его извещения об оценке имущества (Об исполнительном производстве: федер. закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ (ред. от 06.03.2019) // Информационно-поисковая система «Консультант плюс». Ст. 87.1).

На сегодняшний день кредиторы берут в залог имущество, как правило, превышающее по стоимости 30 тыс. руб. Обеспечивать залогом сумму кредита до 30 тыс. руб. весьма нецелесообразно. Такие кредиты обеспечиваются другими способами обеспечения исполнения обязательств или вообще предоставляются без обеспечения. Безусловно, если бы законодатель увеличил указанную сумму для самостоятельного взыскания, это бы позволило избежать многих споров, касающихся изменения (определения) начальной продажной цены имущества, иными словами, здесь бы уже отсутствовал какой-либо спор по начальной продажной цене, ввиду того, что такая цена определялась бы непосредственно самим должником.

Реализацией арестованного имущества в Красноярском крае занимается семь специализированных субъектов. Среди указанных субъектов не только юридические лица, но и индивидуальные предприниматели. Данные лица заключили государственный контракт на оказание комплекса услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на территории не только Красноярского края, но и Республики Хакасия и Республики Тыва.

Заказчиком по указанному государственному контракту выступает МТУ Росимущества в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва<sup>3</sup>. Заказчик дает исполнителю письменное поручение за вознаграждение оказать комплекс услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов.

Начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги, определяется решением суда в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке<sup>4</sup>. Получается, что величина стоимости предмета залога, указанная в исполнительном документе, является обязательной для судебного пристава-исполнителя, независимо от того, соответствует ли данная цена рыночной стоимости заложенного имущества.

Обратимся к конкретному примеру из судебной практики. Так, «ДОМ.РФ» обратилось в суд с иском к Г.Э.А., Г.И.И. о взыскании задолженности по кредитному договору в сумме 857 069 руб. 15 коп., обращении взыскания на заложенное имущество – квартиру путем продажи с публичных торгов. Начальная продажная цена была установлена 926 400 руб<sup>5</sup>. Обратим внимание, что начальная продажная цена заложен-

---

<sup>3</sup> Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва.

<sup>4</sup> В случае, если взыскание на заложенное имущество обращается во внесудебном порядке, начальная продажная цена определяется по соглашению залогодателя и залогодержателя.

<sup>5</sup> Согласно пп. 4 п. 2 ст. 54 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора – самим судом.

ного имущества устанавливается равной 80 % рыночной стоимости такого имущества, если она определяется на основании отчета оценщика. В указанном деле оценщик полагает, что рыночная стоимость квартиры составляет 1 158 000 руб. В рамках указанного дела суд установил начальную продажную цену заложенного имущества равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости этого имущества. Кроме того, ответчикам законом предоставлено право доказать иную оценку имущества (обратиться к другой оценочной организации), но в данном случае ответчики не воспользовались таким правом [3].

Обратим внимание на следующее, на момент проведения первичных торгов рыночная стоимость залогового имущества может быть значительно выше стоимости, указанной в постановлении судебного пристава-исполнителя об оценке арестованного имущества. При таких обстоятельствах предполагается, что данное имущество реализуется на первичных торгах, без учета конъюнктуры цен на заложенное имущество, что непосредственно нарушает права и законные интересы должника.

Однако возможна и обратная ситуация, в случае если стоимость залога выше рыночной стоимости аналогичных объектов недвижимости, тогда взыскатель может одновременно обратиться в суд за приостановлением исполнительного производства и снижением первоначальной залоговой стоимости имущества, переданного на принудительную реализацию и нереализованного по результатам первых торгов по причине отсутствия покупательского спроса. Если рыночная цена предмета залога значительно снизилась после вступления в законную силу решения суда об обращении на него взыскания, после признания торгов несостоявшимися возможно обращение залогодателя или залогодержателя в суд с заявлением об изменении начальной продажной цены заложенного имущества [4].

Так, решением Московского районного суда г. Нижнего Новгорода с Р.С.З. в пользу НКБ взыскана задолженность в размере <...> рублей, обращено взыскание на заложенное имущество – автомобиль <...> 1.6 GLS, выпуска 2006 года, принадлежащий Р.С.З., путем продажи с публичных торгов; установлена начальная продажная стоимость транспортного средства в размере <...> рублей. НКБ обратился в суд об изменении первоначально установленной судом начальной продажной цены заложенного имущества. В обоснование заявления банк указал, что по постановлению судебного пристава-исполнителя автомобиль передан на торги. Торги были признаны не состоявшимися. НКБ обратился к оценочной организации о проведении оценки заложенного автомобиля. Согласно заключению оценщика, рыночная стоимость автомобиля существенно отличается от первоначальной рыночной стоимости, которая была установлена судом. В связи с этим НКБ обращается в суд за изменением первоначально установленной начальной продажной цены автомобиля. В данном деле суд отказал в удовлетворении заявления.

Заявитель обратился в суд с жалобой об отмене определения суда первой инстанции как незаконного и необоснованного.

Из указанного судебного акта мы можем сделать следующие выводы:

1. Первичные торги в отношении заложенного имущества не состоялись, имеются препятствия к исполнению судебного решения в части обращения взыскания на заложенное имущество, стоимость автомобиля существенно снизилась, в связи с чем имеются основания для изменения начальной продажной стоимости имущества. Взыскатель представил доказательства, подтверждающие, что после вступления в законную силу решения суда рыночная стоимость автомобиля, принадлежащего Р.С.З., значительно уменьшилась. При таких обстоятельствах суд посчитал возможным изменить первоначально установленную судом начальную продажную цену заложенного имущества на рыночную стоимость автомобиля [5].

2. Суд принял определение о снижении начальной продажной цены, руководствуясь оценкой автомобиля независимым оценщиком. Из материалов дела следовало, что автомобиль требует ремонтно-восстановительных работ после ДТП (разбит и смещен с креплений передний бампер, деформировано с замятием правое переднее крыло, разбито лобовое стекло, деформирован правый порог, имеются следы некачественного ремонта заднего бампера). Считается, что такой объект залога уже не составляет интереса для потенциальных покупателей, и банк, как залогодержатель, вправе поставить перед судом, рассмотревшим дело, или перед судом по месту исполнения судебного постановления вопрос об отсрочке или о рассрочке исполнения, об изменении способа и порядка исполнения в виду того, что данным способом исполнить решение затруднительно или не представляется возможным. Вопрос о наличии таких оснований решается судом в каждом конкретном случае с учетом всех имеющих значение фактических обстоятельств [6].

Из правовой позиции, изложенной в п. 13 Обзора судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утвержденном Президиумом Верховного суда Российской Федерации 22 мая 2013 года [7], следует, что заявление заинтересованной стороны (залогодателя, залогодержателя) об изменении первоначально установленной судом в решении начальной продажной цены заложенного в обеспечение исполнения кредитного обязательства имущества, реализуемого в ходе исполнительного производства, в случае признания торгов по продаже данного имущества несостоявшимися подлежит рассмотрению судом, исходя из аналогии процессуального закона (ч. 4 ст. 1 ГПК РФ) в порядке, предусмотренном ст. 434 ГПК РФ [8].

Еще одной проблемой затягивания сроков реализации заложенного имущества служит отзыв исполнительного листа. Так, взыскатель по исполнительному производству может в любой момент отозвать исполнительный документ вне зависимости от нахождения заложенного имущества на реализации.

В практике исполнительного производства имеет место быть и отзыв исполнительных листов залогодержателем под искусственно созданными основаниями, например, банки, стремясь исключить попадание в имущественную массу нереализованного заложенного имущества как непрофильного актива, отзывают исполнительный документ. При поступлении к судебному приставу-исполнителю заявления взыскателя об отзыве исполнительного документа и в случае нахождения арестованного заложенного имущества на реализации судебный пристав-исполнитель изначально отзывает имущество с реализации, выносит постановление о снятии ареста с имущества должника, а в последствии уже выносит постановление об окончании исполнительного производства в связи с отзывом исполнительного документа.

В рамках вновь возбужденного исполнительного производства заново иницируется процедура реализации арестованного имущества, начиная с такой классической меры исполнения требований исполнительного документа, как ареста данного имущества, и заканчивая передачей арестованного имущества на торги. Соответственно, судебным приставом-исполнителем повторно собирается пакет документов, необходимый для реализации арестованного заложенного имущества, в частности для недвижимого имущества повторно запрашивается выписка из ЕГРН на арестованный объект недвижимости.

Все это приводит к затягиванию сроков исполнения требований исполнительного документа, возрастанию нагрузки на судебного пристава-исполнителя, увеличению расходов на материально-техническое обеспечение структурного подразделения территориального органа Федеральной службы судебных приставов России<sup>6</sup>.

В целях модернизации института залога предлагается, во-первых, ст. 349 Гражданского кодекса Российской Федерации дополнить п. 9 следующего содержания: «Залогодателю предоставляется преимущественное право самостоятельной реализации заложенного имущества в течение двух месяцев со дня получения решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество либо наступления иного события, указанного в соглашении залогодателя и залогодержателя. При обращении взыскания в судебном порядке суд указывает в своем решении на отсрочку продажи заложенного имущества с публичных торгов».

В случае, если имущество не будет реализовано залогодателем самостоятельно, предлагается в рамках возбужденного исполнительного производства судебному приставу-исполнителю привлекать специалиста-оценщика для оценки арестованного залогового недвижимого имущества. Та оценка, которая указана судом в судебном акте, как правило не соответствует рыночной стоимости, а определяется, исходя из договора залога. Так как оценка имущества должника является необходимым элементом процедуры исполнения требований исполнительного документа

---

<sup>6</sup> В общую продолжительность судопроизводства или исполнения судебного акта подлежит включению период приостановления производства по делу или исполнения судебного акта.



и необходима для определения последующей цены сделки, по которой будет реализовано имущество должника.

Во-вторых, что касается проблемы, связанной с определением судьбы арестованного имущества: несмотря на то, что в настоящее время определены специализированные организации, осуществляющие реализацию арестованного имущества, на сегодняшний день практически отсутствуют специализированные организации<sup>7</sup>, осуществляющие хранение арестованного имущества до момента передачи его на реализацию, особенно в тех случаях, когда отсутствует должник и взыскатель отказывается принять имущество на ответственное хранение. Иногда судебные приставы-исполнители с целью избежать утраты или утери имущества заключают договоры хранения арестованного имущества на безвозмездной основе. Такой договор может заключить любая организация, имеющая возможность обеспечить сохранность имущества. Безусловно, после передачи арестованного имущества на реализацию специализированная организация осуществляет не только его реализацию, но и несет ответственность за сохранность имущества. В связи с этим предлагаем рассмотреть вопрос о возможности предоставления (выделения) неиспользуемых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для обеспечения нужд территориальных отделов УФССП по Красноярскому краю в хранении арестованного имущества до передачи его на реализацию по акту приема-передачи специализированным организациям.

### **Литература**

1. *Самойлова В.В.* Гражданско-правовые аспекты содержания категории «обращения взыскания» в залоговом и ипотечном праве // Закон. – 2014. – № 5. – С. 55–57.
2. Об исполнительном производстве: федер. закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ (ред. от 06.03.2019) // Информационно-поисковая система «Консультант плюс». – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
3. Решение Калининского районного суда г. Челябинска от 26 апреля 2019 года по делу № 2-1628/2019 // Информационно-поисковая система «Консультант плюс». – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
4. Об исполнительном производстве: комментарий к федеральному закону / *А.В. Закарлюка, М.А. Куликова, И.В. Решетникова* [и др.]; отв. ред. *И.В. Решетникова*. – М.: Статут, 2018. – 656 с.
5. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 10 марта 2015 г. по делу № 33-1460/2015 // URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 25.10.2019).

---

<sup>7</sup> УФССП России по Красноярскому краю заключен единственный договор на оказание услуг по хранению арестованного имущества с ООО «БикТМ». Цена государственного контракта не превышает 100 000 руб., что явно недостаточно для обеспечения потребностей судебных приставов исполнителей в передаче на хранение арестованного движимого имущества.

6. Определение Верховного Суда РФ от 21.01.2019 № 44-КГ18-25 // Информационно-поисковая система «Консультант плюс». – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
7. Обзор судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013) // Информационно-поисковая система «Консультант плюс». – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
8. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 №138-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Информационно-поисковая система «Консультант плюс». – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

### **Literatura**

1. *Samojlova V.V.* Grazhdansko-pravovye aspekty sodержaniya kategorii «obrashheniya vzyskanija» v zalogovom i ipotechnom prave // *Zakon*. – 2014. – № 5. – S. 55–57.
2. Ob ispolnitel'nom proizvodstve: feder. zakon ot 02.10.2007 № 229-FZ (red. ot 06.03.2019) // Informacionno-poiskovaja sistema «Konsul'tant pljus». – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
3. Reshenie Kalininskogo rajonnogo suda g. Cheljabinska ot 26 aprelja 2019 goda po delu № 2-1628/2019 // Informacionno-poiskovaja sistema «Konsul'tant pljus». – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
4. Ob ispolnitel'nom proizvodstve: kommentarij k federal'nomu zakonu / *A.V. Zakarljuka, M.A. Kulikova, I.V. Reshetnikova* [i dr.]; otv. red. *I.V. Reshetnikova*. – M.: Statut, 2018. – 656 s.
5. Apelljacionnoe opredelenie Nizhegorodskogo oblastnogo suda ot 10 marta 2015 g. po delu № 33-1460/2015 // URL: <https://sudact.ru> (data obrashhenija: 25.10.2019).
6. Opredelenie Verhovnogo Suda RF ot 21.01.2019 № 44-KG18-25 // Informacionno-poiskovaja sistema «Konsul'tant pljus». – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
7. Obzor sudebnoj praktiki po grazhdanskim delam, svjazannym s razresheniem sporov ob ispolnenii kreditnyh objazatel'stv (utv. Prezidiumom Verhovnogo Suda RF 22.05.2013) // Informacionno-poiskovaja sistema «Konsul'tant pljus». – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
8. Grazhdanskij processual'nyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 14.11.2002 №138-FZ (red. ot 26.07.2019) // Informacionno-poiskovaja sistema «Konsul'tant pljus». – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

