

ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНИКА – ПРИНУДИТЕЛЬНАЯ МЕРА ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Институт взыскания имущества имеет длительный исторический генезис и свое начало **берет с 1864 года**, когда он был введен в ходе судебной реформы. Причиной его введения стала необходимость защиты прав субъектов, выступающих кредиторами, а также их законных интересов. До сих пор данный институт не теряет своей актуальности.

В залоге может находиться как движимое, так и недвижимое имущество. В современное время в перечне недвижимого имущества, которое находится в залоге, наиболее часто выступают здания, сооружения, жилые помещения, земельные участки. При этом, наиболее актуальны вопросы, связанные с залогом жилых помещений, а также их взысканием

ОБЪЕКТ И ПРЕДМЕТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объектом исследования являются общественные отношения по обращению взыскания на имущество по обязательствам должника.

Предметом настоящего исследования является институт обращения взыскания на имущество должника как одно из оснований прекращения права собственности.

Краткое содержание работы

В работе нами были проанализированы **вопросы как теоретического характера прекращения права собственности**, в том числе **вопросы ареста и обращения взыскания на имущество должника**, так и **проблемы законодательного и практического характера относительно обращения взыскания**.



ПРОБЛЕМА 1



Заблуждение должника
относительно наличия у
него активов для погашения
долга



Заблуждение судебного
пристава-исполнителя
относительно стоимости
имущества и др.

ПРОБЛЕМА 2

Ущемление интересов должника либо кредитора при занижении оценки имущества

Судебная практика имеет достаточное количество судебных решений об оспаривании результатов оценки арестованного имущества по заниженной стоимости:

Решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 30.07.2020 г. по делу № 2а-5487/2019

Решение Туапсинского районного суда от 27 мая 2020 г. по делу № 2-1640/2019 и многие другие.

Проблема 3

Постановлением КС РФ № 15-П от 26.04.2021 г. разъяснено, что исполнительский иммунитет распространяется на единственное для должника жилое помещение, с учетом разумной достаточности этого жилья для удовлетворения конституционно-значимой потребности в жилище.



Конституционный Суд РФ установил лишь общие критерии для обращения взыскания на единственное место жительства должника.

ИНЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Выигранный судебный процесс теряет всякий смысл, если фактически отсутствует возможность исполнения решения суда, в том числе по причине несовершенства законодательства в части взыскания долга.

Проблемы, связанные с реализацией имущества должника, поскольку отсутствует механизм эффективного оповещения потенциального круга заинтересованных лиц, которые могли бы приобрести данное имущество, либо же имущество априори является неликвидным, не пользуется спросом. Для решения вопросов ликвидности товара исследователями предлагается создание сети комиссионных магазинов, в которых имущество, подлежащее реализации может быть предметом свободной торговли.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Предложено внести изменения в ст. 446 ГПК РФ, путем указания на то, что размер единственного жилого помещения, принадлежащего должнику, не может превышать установленных в регионе социальных норм обеспеченности жилой площади. Предложено повысить пороговое значение задолженности по кредитам, ипотека по которым возникает в силу договора, а не закона, до 15%. Предложено снизить установленный размер стоимости имущества, подлежащего оценке приставом, до размера прожиточного минимума.



ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Дополнить ч. 1 ст. 446 ГПК РФ словами «и не превышает установленного региональным законодательством размера социальной нормы площади предоставления жилого помещения».

Окончательно изложить эту часть ст.446 ГПК РФ следующим образом: «жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением и не превышает установленного законодательством размера социальной нормы площади предоставления жилого помещения.

Данное положение не распространяется на указанное в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание».

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Считаем, в Постановлении Конституционного Суда № 15-П необходимо конкретизировать законодательно на какое именно единственное жилье можно обращать взыскание, а на какое – нет, какое является роскошным, а какое – действительно единственное и пригодное лишь для проживания (наряду с изменениями ст. 446 ГПК РФ).

Особенности обращения взыскания:

К особенностям обращения взыскания на заложенное жилое помещение следует отнести:

- 1) обращение взыскания на жилые помещения, принадлежащие на праве собственности физическим лицам, во внесудебном порядке не допускается;
- 2) заложенные жилой дом или квартира продаются с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса;
- 3) отчуждение заложенного жилого помещения является основанием прекращения права пользования залогодателя и любых иных лиц, проживающих в жилом помещении, заложенном в обеспечение возврата кредита на его покупку или строительство;
- 4) право пользования жилым помещением сохраняют наниматели и арендаторы, заключившие договор найма или аренды до возникновения ипотеки или с согласия залогодержателя после возникновения ипотеки.

Выводы

Обращение взыскания на недвижимое имущество должника имеет специфические аспекты, требующие учета и соблюдения правоприменителями. Среди особенностей данной процедуры указывается то, что разрешается она только в рамках судебного порядка; только на основании исполнительного листа, исключая все иные исполнительные документы; преимущественное право на обращение взыскания на указанное имущество имеют кредиторы, которые одновременно выступают залогодержателем такого имущества.

A photograph showing a stack of several hands, all wearing white shirt cuffs and dark suit sleeves, stacked on top of each other. The hands are positioned in a way that suggests a collective gesture or agreement. The background is a plain, light color.

**Доклад окончен,
спасибо за
внимание!!!**