

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ НАЛОЖЕНИИ АРЕСТА И РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

С.А. Минаков,

магистрант факультета права Владимирского филиала РАНХиГС

(научный руководитель – С.В. Ледащев, к.ю.н.,

доцент кафедры административно-правовых дисциплин

Владимирского филиала РАНХиГС)

В настоящее время все чаще нарушаются законные права граждан Российской Федерации в ходе исполнения судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решение об обращении взыскания на имущество. Одной из причин нарушения законных прав граждан является недостаточно отлаженный механизм реализации имущества должников при взаимодействии Федеральной службы судебных приставов (далее – ФССП) с Территориальными управлениями (далее – ТУ) Росимущества, а также в связи с несовершенством законодательства Российской Федерации.

Среди недостатков и нарушений, наиболее часто встречающихся в деятельности структурных подразделений Управлений Федеральной службы судебных приставов, имеют место нарушения сроков передачи имущества должника на реализацию. Зачастую причиной такого нарушения является большая нагрузка судебных приставов-исполнителей, связанная со значительным количеством исполнительных производств, находящихся на исполнении, и как следствие – значительным объемом исполнительных действий, необходимых для совершения и исполнения требований исполнительных документов в целом.

Так, фактическая передача арестованного имущества на реализацию в ТУ Росимущества или специализированную организацию, оказывающими услуги по продаже имущества должников, осуществляется судебным приставом-исполнителем с нарушением срока, установленного ч. 7 ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Нарушение подобного срока также связано с деятельностью ТУ Росимущества и их специализированных организаций, которыми в силу их не в полной мере организованной работы оказывается негативное влияние на эффективность реализации арестованного имущества. Например, численность работников специализированных организаций значительно меньше, чем численность судебных приставов-исполнителей, данные организации располагают лишь 1–2 единицами транспортных средств, необходимых для погрузки и перевозки арестованного имущества, помещений для хранения габаритного и

большого объема имущества не хватает. Во многих специализированных организациях отсутствуют грузчики и работники, способные оказывать услуги по демонтажу отдельных видов имущества (например, стиральной машины).

Необходимо отметить, что действующее законодательство не устанавливает особых требований к печатным изданиям, в которых должны публиковаться сведения о проведении торгов в рамках исполнительного производства. Требования о публикации извещения о предстоящих торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, касаются только заложенного имущества. Имеющийся пробел права дает возможность специализированным организациям, не нарушая требований ст. 448 ГК РФ, размещать объявление о проведении торгов в различных периодических изданиях, что ведет к уменьшению количества заинтересованных лиц и как следствие влияет на формирование наивысшей цены, выявленной в ходе сопоставления конкурирующих заявок.

В соответствии с ч. 2 ст. 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

При этом место проведения публичных торгов по продаже незаложенного имущества не регламентировано законодательством Российской Федерации.

В связи с чем становится актуальной возможность проведения торгов по продаже подвергнутого аресту имущества не по месту нахождения последнего, что может повлечь за собой уменьшение круга лиц, потенциально заинтересованных в его приобретении.

Федеральным законом от 06.12.2011 № 405-ФЗ введена ч. 3.1 в ст. 80–ФЗ «Об исполнительном производстве», согласно которой арест заложенного имущества в целях обеспечения иска взыскателя, не имеющего преимущества перед залогодержателем в удовлетворении требований, не допускается.

Вместе с тем исполнительный документ об обеспечительных мерах в виде наложения ареста на имущество подлежит немедленному исполнению.

В этой связи у судебного пристава-исполнителя отсутствуют правовые основания для возвращения исполнительного документа взыскателю в связи с невозможностью исполнения либо обращения в суд за прекращением исполнительного производства.

Кроме этого необходимо обозначить проблематику вопроса снижения начальной продажной стоимости заложенного имущества. Судебный пристав-исполнитель разъясняет залогодержателю данное право, вместе с тем обращение залогодержателя в суд с соответствующим заявлением о снижении начальной продажной стоимости значительно увеличивают сроки совершения исполнительных действий.

Учитывая, что начальная продажная цена имущества является эффективным регулятором механизма его реализации, поскольку ее изменение позволяет обеспечить реальное исполнение решение суда в части обращения взыскания на залог, целесообразно было бы рассмотреть вопрос о возможности предоставления возможности судебному приставу-исполнителю передавать заложенное имущество, определив измененную судом цену такого имущества в качестве начальной продажной цены на повторные торги, так как отзыв имущества с реализации с последующей передачей имущества на первичные торги, несомненно, увеличивают сроки реализации.

Проблемы также возникают в случае, когда производится арест и реализация принадлежащей должнику доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество.

В соответствии с п. 1 ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

В части 2 ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать долю любому лицу.

В соответствии с Приказом ФССП РФ № 347, Росимущества № 149 от 25.07.2008 (ред. от 17.09.2009) «Об утверждении Порядка взаимодействия Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуще-

ством по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» ТУ Росимущества осуществляет функцию по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право.

Таким образом, ТУ Росимущества, в случае реализации арестованного имущества, заключает договоры купли-продажи и в соответствии с гражданским законодательством является «продавцом» арестованного имущества (в частности доли в праве на недвижимое имущество). Судебный пристав-исполнитель в свою очередь может представить информацию о других владельцах собственности (например, копии выписки из ФРС).

Однако ТУ Росимущества не принимает к реализации на торгах доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество по причине отсутствия отказов сособственников от преимущественного права покупки, мотивируя это тем, что реализация на торгах должна производиться только в случае получения судебным приставом-исполнителем отказа сособственников от приобретения доли, а в случае наличия согласия одного сособственника приобрести долю в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество недвижимость должна продаваться на комиссионных началах. Однако это противоречит ФЗ «Об исполнительном производстве», в котором указано, что реализация недвижимого имущества должна производиться только путем проведения торгов. Такой же вопрос возникает при реализации доли должника в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, являющейся заложенным имуществом.

Таким образом, при обращении взыскания на долю должника в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество возникает следующий вопрос: должны ли получаться отказы либо согласия сособственников судебным приставом-исполнителем. Также возникает вопрос о правомерности реализации доли должника в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество на комиссионных началах в случае наличия согласия одного сособственника.

В итоге можно сделать вывод о том, что одним из основных действий, влияющих на эффективность реализации арестованного имущества, является определение его стоимости, удовлетворяющей потенциального покупателя. В настоящее время процесс оценки и последующей реализации арестованного имущества должника весьма актуален, так как затрагивает целый комплекс правовых вопросов, связанных с принудительным исполнением судебных актов и актов других уполномоченных органов.