

*Полоус Д. В., студент, Кубанский Государственный Аграрный Университет,
Россия, г. Краснодар*

ВОПРОСЫ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ, НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ПРИБРЕТЕННЫЙ В ИПОТЕКУ

Аннотация: С самого начала становления рынка ипотечного кредитования в 1997 году и по сегодняшний день мы наблюдаем интенсивное развитие системы ипотечного кредитования в России. Ипотека является, пожалуй, самым надежным инструментом обеспечения обязательств заемщика, который не зависит от его финансового состояния. В конечном итоге, отношения банка с заемщиком должны завершиться погашением кредита, но это не всегда происходит так. В настоящей статье рассматриваются особенности, закреплены как на нормативном уровне, так и проявившие себя в ходе, многочисленной судебной практики при проведении обращения взыскания на земельные участки, которые были приобретены в ипотеку.

Ключевые слова: банк, ипотека, земельный участок, обращение взыскания, исполнительное производство, судебный пристав-исполнитель.

Annotation: From the very beginning of the mortgage lending market in 1997 to the present day, we have seen an intensive development of the mortgage lending system in Russia. A mortgage is probably the most reliable tool for securing the borrower's obligations, which does not depend on their financial condition. In the end, the Bank's relationship with the borrower should end with the repayment of the loan, but this is not always the case. This article discusses the features that are fixed at the regulatory level, and have shown themselves in the course of numerous judicial practice in the conduct of foreclosure on land plots that were purchased in a mortgage.

Keywords: bank, mortgage, land plot, foreclosure, enforcement proceedings, bailiff.

На сегодняшний день земельные участки как объекты рыночных отношений являются не только, ограниченным ресурсом, уникальными, полноценными объектами для вложений капитала, но и создают одну из самых надежных форм обеспечения обязательств, в случае необходимости привлечения внешних ресурсов у их собственника [6].

Вовлечение земли в экономический оборот зачастую становится возможным только с применением ипотечных продуктов, которые остаются всегда востребованными [5].

Во взаимоотношениях между участниками имущественного оборота, нередко случаи нарушения заемщиком своих обязательств по платежам [7].

К основаниям обращения взыскания на заложенное имущество ст. 50 Федерального закона Об ипотеке (залоге недвижимости) от 16 июля 1998 № 102-ФЗ (далее - Закон об ипотеке) и п. 1 ст. 348 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ (далее -ГК РФ) относят неисполнение в полном объеме или ненадлежащее исполнение обязательства, обеспеченного ипотекой.

Взыскание может быть осуществлено как в судебном порядке (ст. 78 ГК РФ), так и во внесудебном, в случае наличия заключенного соглашения (пункта) договора о внесудебной реализации предмета залога (ст. 349 ГК РФ), при этом предусматривая случаи разрешения такого рода дел исключительно судом [4].

Если договор с условием о внесудебной реализации был нотариально заверен, согласно п. 6 ст. 349 ГК РФ и п. 6 ст. 55 Закона об ипотеке, взыскание осуществляется на основе исполнительной надписи нотариуса.

В данном случае статьями 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации от 14 ноября 2002 № 138-ФЗ (далее - ГПК РФ), и с 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации от 24 июля 2002

№ 95-ФЗ (далее - АПК РФ) предусмотрена подача иска в районный или городской суд по территориальному нахождению земельного участка.

Судебным приставом-исполнителем или взыскателем, на основании ст. 132 ГПК РФ и ст. 126 АПК РФ в обязательном порядке, к исковому заявлению должны быть приложены материалы исполнительного производства, подтверждающие обоснованность требований.

На практике, при рассмотрении исков об обращении взыскания на земельные участки, суд устанавливает следующие обстоятельства:

1. На основании которого права должнику принадлежит участок. Согласно ч. 4 ст. 69 Федерального закона от 02 октября 2007 № 229-ФЗ Об исполнительном производстве (далее - Закон об исполнительном производстве) взыскание может быть обращено, только на земельные участки, принадлежащие должнику на правах: собственности (ст. 260 ГК РФ), хозяйственного ведения (ст. 294 ГК РФ) или оперативного управления (ст. 296 ГК РФ). Вид права, определяется на основании сведений ЕГРН.

2. Наличие иного имущества у должника.

Суды неоднократно указывают на необходимость подтверждения взыскателем факта отсутствия иного имущества (ст. 56 ГПК РФ, ст. 65 АПК РФ), за счет которого можно было бы удовлетворить требования взыскателя, указанные в исполнительном документе.

И нередко отказывают в удовлетворении требований о взыскании на земельный участок, при выявлении факта наличия такого имущества.

4. Соблюдение очередности обращения взыскания.

Статья 94 Закона об исполнительном производстве закрепляет необходимость установления факта, отнесения земельного участка, на который обращается взыскание, к виду имущества соответственной очередности, а также необходимость соблюдения очередности обращения взыскания на имущество,

5. Случаи, когда на земельном участке находятся другие объекты недвижимого имущества, с установлением их принадлежности определенному собственнику.

В абз. 5 п. 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ (далее - ЗК РФ) закреплён принцип единства судьбы земельного участка и строений на нём находящихся, который не позволяет отчуждение земельного участка (в т.ч. при прекращении права на землю в случае конфискации или реквизиции) без расположенных на нём зданий, строений, сооружений, принадлежащих одному лицу и делает такую сделку ничтожной.

Если при обращении взыскания на сам земельный участок наличие судебного акта обязательно, то на имеющиеся на нём здания, строения и сооружения (в т.ч. при отсутствии зарегистрированных прав на них) взыскание может быть обращено и без такового. В этом случае в исковом заявлении указывается, наличие ареста, наложенного на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке и факт их последующей реализации, вместе с земельным участком в последующем, при получении решения суда.

Определить, кому принадлежит недвижимое имущество (в т.ч. объекты незавершенного строительства) возможно не только по сведениям о государственной регистрации права, но и с помощью иных предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, способных, подтвердить возникновение данного права у истца [3].

6. Установление возможности обращения взыскания на земельный участок.

Статья 446 ГПК РФ не позволяет обращать взыскание, на земельные участки, с расположенными на них жилыми помещениями, если они являются единственным местом жительства должника.

Это возможно только на ту часть участка, которая больше установленных норм для такого рода участков, она не участвует в покрытии потребностей должника и его семьи в минимальном уровне существования, доходы должника не сравнимы с размером требований исполнительных документов, и он не в состоянии их покрыть в разумный срок.

При этом соответствии со ст. 11.4 ЗК РФ необходимо сформировать новый земельный участок из части, превышающей необходимые размеры.

Статьей 27 ЗК РФ установлен запрет обращения взыскания на земельные участки, которые были изъяты из гражданского оборота.

Статья 446 ГПК не допускает обращения взыскания на земельные участки, используемые для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности по разведению племенного, молочного или рабочего скота, оленей, кроликов, птиц, пчел, а также под корма, используемые для их содержания, для выгона на пастбища, доступа на пасеку, размещения хозяйственных строений и сооружений, требуемых для их содержания.

Невозможно обращение взыскания на заложенный участок земель сельскохозяйственного назначения, пока не пройден период сельскохозяйственных работ (до 1 ноября года исполнения обязательств или иной, установленной договором даты), так же учитывается время, которое необходимо того, чтобы реализовать сельскохозяйственную продукцию, что указано в ст. 68 Закона об ипотеке.

7. Соотношение размера неоплаченной задолженности по данным исполнительного производства и стоимости земельного участка.

В п. 5 ст. 4 Закона об исполнительном производстве закреплен принцип соразмерности используемых при исполнении мер принуждения, требованиям исполнительных документов [2].

Взыскания может быть обращено на имущество, стоимость которого больше суммы задолженности должника, в этом случае, ему выплачивается разница между суммой, полученной при реализации имущества, и суммой задолженности согласно исполнительных документов, что отражено в ч. 12 ст. 87 и ч. 6 ст. 110 Закона об исполнительном производстве.

Стоимость земельного участка принимается судами на основании как рыночной, так и кадастровой стоимости, если соответствующие сведения есть на момент рассмотрения дела. При этом оценка, участка, осуществляется только после вынесения судебного решение об обращении на него взыскания.

Согласно ст. 85 Закона об исполнительном производстве, оценка земельного участка производится привлекаемым специалистом, на основании соответствующего постановления судебного пристава-исполнителя.

На практике, при несоразмерности стоимости имущества объему задолженности судами принимались решения об отказе в удовлетворении требований [1].

Остаток непоплаченной задолженности определяется на основании материалов исполнительного производства и данных взыскателя, для сумм погашения долга, которые прошли не через счета судебных приставов. В соответствии с ч. 2 ст. 69 Закона об исполнительном производстве данный остаток составляют: остаток задолженности по исполнительным документам, исполнительский сбор, осуществленные расходы по совершению исполнительных действий.

Хотя земля уже почти три десятилетия интенсивно задействована в гражданском обороте, процесс обращения взыскания на данный объект права по сегодняшний день до конца не отрегулирован и имеет особенности: требуя особого судебного санкционирования, учета положений многочисленных нормативно-правовых актов, на фоне зачастую противоречивой судебной практики в условиях отсутствия разъяснений Верховного Суда РФ по ряду вопросов.

Библиографический список:

1. Егоров К. М. Особенности обращения взыскания на земельный участок по обязательствам должника // Электронный журнал «КМ Консалтинг». URL: https://www.kmcon.ru/articles/jurist11_6740.html. (дата обращения: 20.05.2020).
2. Иванов О.К. Особенности ипотеки на земельный участок // Электронный журнал «zhvopros.ru». URL: <https://zhvopros.ru/osobennosti-ipoteki-na-zemelnyj-uchastok.html/>. (дата обращения: 19.05.2020).

3. Колиева А.Э., Эртель А.Г. Расторжение односторонних договоров, как свойство фидуциарных договоров // В сборнике: Тенденции развития современной юриспруденции материалы Международной заочной научно-практической конференции. 2015. С.27-31.

4. Назин Д. А. Ипотека земельного участка: особенности правового регулирования / Д. А. Назин. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2019. — № 13 (251). — С. 202-204. — URL: <https://moluch.ru/archive/251/57709/>. (дата обращения: 20.05.2020).

5. Симакова Е.К. Ипотечное кредитование: история развития в России и за рубежом//Вестник государственного и муниципального управления. 2016. Т. 5. № 3. С. 139-143.

6. Скокова В.А. История и эволюция ипотеки в России//В сборнике: Фундаментальные и прикладные исследования в области экономики и финансов Материалы и доклады. Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Орловский филиал; Под общей редакцией О.А. Строевой. 2016. С. 94-98.

7. Трудолюбов М.В. Дом. Частное жилье и частная жизнь в современной России // Электронный журнал «Inliberty». URL: <https://www.inliberty.ru/article/dom-navalny/>. (дата обращения: 18.05.2020).