

ВВЕДЕНИЕ

В условиях рыночной экономики большая роль в обеспечении граждан доступным и комфортным жильем отводится ипотечному жилищному кредиту (далее – ИЖК) как механизму, позволяющему преодолеть противоречие между стоимостью жилья и уровнем ежемесячного дохода гражданина.

В России развитие ИЖК за прошедшую четверть века достигло весомых результатов. Был принят Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке)¹ и наработана практика его применения; создан и успешно функционирует рынок ИЖК; растут объем и количество выданных ипотечных жилищных кредитов, доля сделок с использованием ипотеки на рынке недвижимости². На фоне снижения ключевой ставки Центрального банка РФ жилищная ипотека в России обновляет один исторический рекорд за другим: в 2017 г. выдано 1 млн 92 тыс. 316 ипотечных кредитов на сумму 2 трлн 27 млрд 562 млн руб.³, средняя ставка по выданным с начала 2018 г. ИЖК достигла по состоянию на 1 мая 2018 г. рекордно низких 9,69% годовых⁴.

Ипотека способна стать (и уже отчасти стала) мощным источником привлечения капитала в российскую экономику, развития целого ряда ее отраслей (строительство и связанное с ним промышленное производство, финансовый рынок), увеличения числа рабочих мест, а в результате – роста ВВП. Ипотечный жилищный кредит становится значимым механизмом поддержки экономики страны⁵.

¹ Российская газета. 1998. 22 июля (№ 137).

² Так, доля сделок с ипотекой на рынке жилья за первые 9 месяцев 2016 г. составила 24,7% (см.: Итоги развития рынков ипотеки и жилищного строительства за 9 месяцев 2016 года // дом.рф/wp-content/uploads/2016/04/razv_gunkov_9m_2016.pdf (дата обращения: 17.01.2018)). В Москве во II квартале 2017 г. 39% квартир на вторичном рынке жилья были приобретены с использованием ипотеки (по данным РБК Недвижимость. См.: realty.rbc.ru/news/5954ab779a7947bcf5da94b2 (дата обращения: 17.01.2018)).

³ По данным ЦБ РФ // http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?tblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357 (дата обращения: 05.06.2018).

⁴ См. там же.

⁵ Неслучайно поэтому внимание, которое государство уделяет ИЖК в условиях кризиса. Так, Постановлением Правительства РФ от 13.03.2015 № 220 были утверждены

Тем не менее масштабы развития ИЖК в нашей стране все еще сравнительно невелики. Отношение объема задолженности по ИЖК к ВВП в 2016 г. в России составило 5,7%. Для сравнения в том же 2016 г. в 28 странах – членах Европейского союза это отношение составило в среднем 47,1%, в США – 55,4%¹. Это означает, что ИЖК в России обладает большим потенциалом роста. Но с развитием ИЖК расти будет и значение связанных с ним проблем.

Уместно вспомнить мысль, высказанную английской Комиссией по совершенствованию законодательства в докладе 1986 г. в связи с распространением залога принадлежащих гражданам жилых помещений: «...Огромное количество существующих в настоящее время залогов недвижимости в любой момент многократно увеличивает значение каждого дефекта в праве. Любая неудовлетворительная особенность залогового законодательства теперь затрагивает интересы множества людей, даже если она находит применение в очень небольшом количестве дел»².

Ипотека как механизм решения жилищной проблемы в отличие от распределения жилья государством в административном порядке основана на праве залогового кредитора в случае нарушения основного обязательства обратиться взыскание на заложенное имущество в целях удовлетворения обеспеченных залогом требований. От эффективности процедуры обращения взыскания на заложенное имущество зависит эффективность залога в целом, а от нее, в свою очередь, зависят условия кредита для заемщиков. В 2016 г. в России судами первой инстанции вынесено более 12 тыс. решений об обращении взыскания

«Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу «Агентство ипотечного жилищного кредитования» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)» // www.pravo.gov.ru 16.03.2015. Государственная программа субсидирования процентных ставок по ИЖК на покупку жилья в новостройках успешно поддержала рынок ИЖК, что, в свою очередь, обеспечило поддержку рынку первичного жилья, строительному и банковскому секторам. См.: Рынок жилья и ипотечного кредитования: итоги 9 месяцев 2015 года // Аналитический центр АО АИЖК. Ежеквартальный отчет, декабрь 2015. С. 15–17 // www.ahml.ru; Круглый стол «Ипотека в России» (28 октября 2015 г. и 26 октября 2016 г.) // <http://raexpert.ru/project/ipoteka>

¹ Hypostat 2017: A review of Europe's mortgage and housing markets. European Mortgage Federation, September 2017. P. 105 // <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2017/09/HYPOSTAT-2017.pdf>

² Land Mortgages. Law Commission. Working paper N 99. London, Her Majesty's stationary office, 1986. P. 2–3 // <https://s3-eu-west-2.amazonaws.com/lawcom-prod-storage-11jsxou24uy7q/uploads/2016/08/No.099-Land-of-Mortgages.pdf>

на заложенные гражданами жилые помещения¹. Обращение взыскания является основанием для принудительного выселения гражданина и членов его семьи из жилого помещения, в том числе являющегося для них единственным. Ясна поэтому социальная значимость вопросов, связанных с обращением взыскания на заложенные гражданами жилые помещения. Особую остроту они приобретают в периоды экономических кризисов, когда возникает угроза массового обращения взыскания на заложенное жилье.

Успешному преодолению последствий экономического кризиса 2008–2010 гг. на российском рынке ИЖК способствовали меры поддержки ипотечных заемщиков, предпринятые Агентством ипотечного жилищного кредитования (АИЖК)². Этот опыт позволил изменить взгляд на проблему просроченной задолженности: кредиторы осознают, что реструктуризация задолженности в ряде случаев выгоднее обращения взыскания и все более активно применяют ее. В июле 2010 г. Правительством РФ была утверждена Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года (далее – Стратегия 2030)³. В ней обращалось внимание на необходимость постоянно совершенствовать инструменты оказания помощи заемщикам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации, в целях снижения социальной напряженности.

На смену Стратегии 2030 в ноябре 2014 г. Правительством РФ была утверждена Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2020 г. (далее – Стратегия 2020)⁴, в которой вновь указывалось на необходимость совершенствования нормативной правовой и испол-

¹ Такой вывод сделан на основе сплошного анализа более трехсот решений судов общей юрисдикции из выборки, сформированной в СПС «КонсультантПлюс» за 2016 г. по соответствующим ключевым словам. В действительности число принудительно изъятых у граждан заложенных жилых помещений, вероятно, существенно больше, поскольку приведенная приблизительная величина не учитывает судебные решения, которые по тем или иным причинам не попали в СПС «КонсультантПлюс» или оказались не охвачены использованными автором критериями поиска; случаи принудительного изъятия жилых помещений на основании актов арбитражных судов (в рамках процедур банкротства физических лиц), решений третейских судов.

² С марта 2018 г. АО «Дом РФ».

³ Распоряжение Правительства РФ от 19.07.2010 № 1201-р (ред. от 26.03.2014) «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» // Собрание законодательства РФ (далее – СЗ РФ). 2010. № 3. Ст. 4118.

⁴ Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 № 2242-р «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года» // СЗ РФ. 2014. № 47. Ст. 6575.

нительной систем защиты прав кредиторов и заемщиков, содействия формированию и развитию механизмов реструктуризации долгов заемщиков, оказавшихся в трудной жизненной ситуации.

За последние годы были предприняты масштабные шаги по реформированию законодательства о залоге¹, принят Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее — Закон о потребительском кредите)², введены в действия положения Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закона о банкротстве)³ о процедурах, применяемых в делах о банкротстве физических лиц. Между тем вопросы, связанные с обращением взыскания на заложенные гражданами жилые помещения, пока так и не получили системного решения на законодательном уровне. Регулирование ряда ключевых для процедуры обращения взыскания на заложенное гражданином жилое помещение институтов — права залогодержателя требовать досрочного исполнения обеспеченного обязательства; условий, при которых обращение взыскания на заложенное имущество не допускается; права залогодателя прекратить обращение взыскания на заложенное имущество исполнением обеспеченного обязательства или его просроченной части; отсрочки реализации заложенного имущества и др. — не учитывает особенности ипотечного жилищного кредита: его потребительский и долгосрочный характер, соотношение размера ИЖК и ежемесячного дохода заемщика, основные причины просрочек по ИЖК и др. Бурное развитие ипотечного жилищного кредита за по-

Постановлением Правительства РФ от 26.06.2017 № 746 Распоряжение Правительства РФ № 2242-р признано утратившим силу в целях исключения дублирования мероприятий Стратегии 2020 с приоритетным проектом «Ипотека и арендное жилье» (паспорт проекта утв. Президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и приоритетным проектам, протокол от 19.10.2016 № 8 // СПС «КонсультантПлюс»). См. справку от 28.06.2017 «О документах в сфере ипотечного жилищного кредитования» на сайте Правительства РФ: <http://government.ru/docs/28229>. Однако это не означает отказа от изложенных в Стратегии 2020 идей: в паспорте указанного приоритетного проекта не рассматриваются вопросы защиты прав кредиторов и заемщиков и содержится лишь общее положение о том, что к 30 августа 2020 г. предполагается внедрить «лучшие мировые практики в области ипотечного кредитования».

¹ Принято несколько законов, направленных на совершенствование процедуры обращения взыскания на заложенное имущество; в рамках реформы Гражданского кодекса Российской Федерации изложен в новой редакции § 3 гл. 23 ГК РФ.

² Российская газета. 2013. 23 дек. (№ 289).

³ Российская газета. 2002. 2 нояб. (№ 209–210).

следние 15 лет привело к тому, что это давно уже не частный случай, а доминирующий по социально-экономическому значению вид обеспеченного залогом кредита.

Существующие сегодня гражданско-правовые механизмы защиты прав залогодателя не гарантируют, что в случае временной утраты возможности платить по кредиту по не зависящим от него причинам добросовестный (и готовый продолжать обслуживать кредит) гражданин сможет предотвратить обращение взыскания на заложенное им жилое помещение. Нельзя, чтобы обращение взыскания на заложенное жилье было основным способом решения проблемы просроченной задолженности, оно должно выступать крайней мерой, применяемой лишь в случаях, когда заемщик не в состоянии в долгосрочной перспективе обслуживать взятый им ипотечный жилищный кредит. Достигаться такое положение вещей должно не за счет неоправданного ущемления интересов залогодержателя, а на основе справедливого и эффективного баланса интересов кредиторов и заемщиков.

Если же обращение взыскания на заложенное жилое помещение неизбежно, необходимо обеспечить (гражданско-правовыми средствами) получение справедливой цены при реализации предмета залога (чтобы сохранить гражданину возможно больший объем средств на решение жилищной проблемы). Внимания заслуживают и правовые вопросы снижения долгового бремени тех заемщиков, задолженность которых не удастся погасить из выручки от реализации заложенных жилых помещений.

До сих пор речь шла об ипотечном жилищном кредите, т.е. кредите, который предоставляется для приобретения жилья или иного улучшения жилищных условий. Между тем в тени ипотечного жилищного кредита стремительно растет нецелевой потребительский кредит под залог принадлежащего гражданам жилья. В правительственных стратегиях развития ипотечного кредитования, статистике Центрального банка РФ и АИЖК о нем нет ни слова. Если ИЖК направлен на решение жилищной проблемы, нецелевой потребительский кредит под залог жилья, наоборот, порождает ее: при обращении взыскания на жилое помещение, заложенное по ИЖК, гражданин фактически лишается тех средств, которые он вложил в приобретение нового жилья; если же взыскание обращается по нецелевому потребительскому ипотечному кредиту, гражданин лишается жилища, которое было приобретено отнюдь не на кредитные средства. Поэтому оставлять без внимания нецелевой потребительский кредит под залог принадлежащего гражданам жилья недопустимо.

Судебная практика обращения взыскания на принадлежащие гражданам заложенные жилые помещения пока далека от единообразия. Ее анализ свидетельствует, что социальная ответственность ипотечных кредиторов остается недостаточной, а имеющиеся инструменты, позволяющие, соблюдая баланс интересов кредиторов и заемщиков, избежать обращения взыскания на заложенное жилье, несовершенны.

Изложенное позволяет думать, что проблемы, исследуемые в настоящей книге, имеют большое общественное значение.

ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ: ПОНЯТИЕ И ОСНОВАНИЯ

§ 1. Правовая природа обращения взыскания на заложенное жилое помещение

С момента возникновения соответствующих оснований залогодержатель получает право обратиться взысканием на заложенное имущество. Категория «обращение взыскания на заложенное имущество» употребляется в российском законодательстве (как в материальном, так и в процессуальном), используется в отечественной судебной практике и науке гражданского права. Исследуемые в данной работе проблемы потребуют вновь и вновь использовать термин «обращение взыскания на заложенное жилое помещение». Между тем материальное гражданское законодательство не раскрывает значение родовой по отношению к этому термину категории «обращение взыскания на заложенное имущество», в отечественной судебной практике и науке гражданского права также не сложилось ее единого понимания¹. Отсутствие ясности по поводу содержания данной категории способно породить и ряд практических проблем при удовлетворении требований залогодержателя за счет заложенного жилого помещения, в частности: от правильного определения временных границ обращения взыскания может зависеть решение вопросов о предоставлении залогодателю гарантий в связи с обращением взыскания, о размере расходов, связанных с обращением взыскания, подлежащих погашению за счет выручки от реализации предмета залога; отсутствие четкого разграничения материи и процесса при обращении взыскания на заложенное имущество создает трудности при применении правил о действии законодательства во времени (которые в гражданском материальном и процессуаль-

¹ Вопрос об уяснении смысла категории «обращение взыскания на заложенное имущество» в той или иной мере затрагивался в ряде работ по гражданскому праву. Недавно он стал предметом подробного анализа в диссертации В.А. Мочаловой. См.: Мочалова В.А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 39–62.

ном законодательстве различны)¹ и др. Изложенным определяется необходимость уяснить смысл и содержание категории «обращение взыскания на заложенное имущество», ее соотношение со смежными правовыми категориями.

Термин «обращение взыскания на заложенное имущество» используется в ГК РФ, Федеральном законе от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), некоторых других актах гражданского законодательства, однако значение данной категории в них не раскрывается и употребляется она не всегда последовательно².

В соответствии с подп. 1 п. 2 ст. 235 ГК РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится обращение взыскания на имущество по обязательствам. Согласно ст. 237 ГК РФ изъятие имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором. Право собственности на имущество, на которое обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество.

Термин «обращение взыскания» употребляется еще в целом ряде норм ГК РФ, включая положения об обращении взыскания на заложенное имущество, закрепленные в § 3 гл. 23³. Их анализ позволяет прийти к выводу, что нормы ст. 235, 237 хотя и не относятся к Общей

¹ Актуальность этой проблеме придают многочисленные изменения, вносимые в последние годы в законодательство о залоге и далеко не всегда содержащие специальные правила о действии соответствующих правовых норм во времени, а также необходимость решения вопросов о праве, применимом к отношениям, которые в момент своего возникновения регулировались законодательством Украины, в связи с вхождением Республики Крым и г. Севастополя в состав России.

² Так, например, согласно п. 3 ст. 350.1 ГК РФ «суд может прекратить по требованию залогодателя обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке и вынести решение об обращении взыскания на предмет залога путем продажи заложенного имущества с публичных торгов (статья 350)». Между тем п. 8 ст. 349 ГК РФ предусматривает обязанность залогодержателя или нотариуса, который производит обращение взыскания на заложенное имущество в порядке, установленном законодательством о нотариате, направить залогодателю, известным им залогодержателям, а также должнику уведомление о начале обращения взыскания на предмет залога.

³ Помимо § 3 гл. 23 и уже упомянутых ст. 235, 237 данный термин употребляется в ст. 24, п. 4, 7 ст. 63, п. 1 ст. 76, ст. 80, п. 4 ст. 86.1, п. 5 ст. 106.5, п. 5, 6 ст. 123.22, п. 2 ст. 123.28, абзаце втором п. 1 ст. 126, п. 3 ст. 133, подп. 2 п. 8 ст. 146, п. 5 ст. 149.2, п. 3

части Кодекса, являются общими по отношению к остальным его нормам, регулирующим обращение взыскания, включая нормы, регулирующие обращение взыскания на заложенное имущество¹. Из ряда норм § 3 гл. 23 ГК РФ (например, из п. 3 ст. 342.1) следует, что результатом обращения взыскания на заложенное имущество, как и вообще обращения взыскания на имущество, является прекращение права собственности залогодателя на заложенное имущество.

В процессуальном законодательстве обращение взыскания на имущество должника рассматривается в качестве меры принудительного исполнения (ч. 3 ст. 68 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве)²) и включает изъятие имущества и (или) его реализацию, осуществляемую должником самостоятельно, или принудительную реализацию либо передачу взыскателю (ч. 1 ст. 69 Закона об исполнительном производстве³). Таким образом, процессуальное законодательство понимает под обращением взыскания ряд принудительных действий, осуществляемых судебным приставом-исполнителем для целей исполнения требований о взыскании с должника денежной суммы, указанной в исполнительном документе⁴. Ввиду того, что в материальном гражданском законодательстве значение категории «обращение взыскания на заложенное имущество» не раскрывается, в ряде работ обращение взыскания в материально-правовом и процессуальном смысле не разграничивается, данный термин используется в том значении, которое придается ему Законом об исполнительном производстве⁵.

ст. 199, ст. 255, п. 3 ст. 256, ст. 278, п. 2 ст. 313, п. 2 ст. 1018, п. 1 ст. 1019, ст. 1241, 1284, 1319, п. 6 ст. 1405 ГК РФ.

¹ Об этом же см., например: *Новоселова Л.А.* Обращение взыскания на предмет залога (в связи с вступлением в силу Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве») // *Хозяйство и право*. 2008. № 4. С. 23; *Осокина Г., Хаскельберг Б.* Обращение принудительного взыскания на долю в общем имуществе // *Российская юстиция*. 1995. № 10 // СПС «КонсультантПлюс».

² *Российская газета*. 2007. 6 окт. (№ 223).

³ В соответствии с п. 1 ст. 46 ранее действовавшего Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве» (*Российская газета*. 1997. 5 авг. (№ 149)) обращение взыскания на заложенное имущество включало его арест, опись и принудительную реализацию.

⁴ См.: *Новоселова Л.А.* Обращение взыскания на предмет залога (в связи с вступлением в силу Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве») // *Хозяйство и право*. 2008. № 4. С. 29.

⁵ См., например: *Гришаев С.П.* Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». М., 2004. С. 109; *Зюзин В.А., Королев А.Н.* Комментарий к Фе-

Указанная точка зрения была подвергнута критике как не учитывающая наличия внесудебной формы в механизме осуществления права залога¹. Между тем внесудебная форма обращения взыскания на заложенное имущество тоже предполагает возможность принудительного исполнения в порядке, установленном Законом об исполнительном производстве².

Но закон упоминает и такие случаи обращения взыскания на заложенное имущество, при которых не применяется принудительное исполнение в порядке, установленном Законом об исполнительном производстве (например, обращение взыскания на заложенное имущество при закладе, включая залог в ломбарде³; обращение взыскания на заложенные права по договору банковского счета во внесудебном порядке путем списания банком на основании распоряжения залогодержателя денежных средств с залогового счета залогодателя и выдачи их залогодержателю или зачисления их на счет, указанный залогодержателем⁴), а также когда само наличие принудительности может быть поставлено под сомнение (обращение взыскания на заложенное движимое имущество, когда залогодатель добровольно передает залогодержателю предмет залога для реализации)⁵. Данные случаи тоже

деральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). М.: Юстицинформ, 2008 // СПС «КонсультантПлюс»; Касьянов А.С. Договорные способы распоряжения исключительным правом: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. С. 134.

¹ См.: Мочалова В.А. Указ. соч. С. 49–50.

² Согласно п. 4 ст. 350.1 ГК РФ в случае отказа передать залогодержателю заложенное имущество для целей его реализации предмет залога может быть изъят и передан залогодержателю по исполнительной надписи нотариуса в соответствии с законодательством о нотариате. См. также п. 6 ст. 349 ГК («обращение взыскания на предмет залога по исполнительной надписи нотариуса без обращения в суд допускается в порядке, установленном законодательством о нотариате и законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве»).

По справедливому замечанию В.П. Грибанова, принудительное осуществление гражданского права не сводится к исковой форме. См.: Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2001. С. 116.

³ Статья 12 Федерального закона от 19 июля 2007 г. № 196-ФЗ «О ломбардах» (далее – Закон о ломбардах) // Российская газета. 2007. 31 июля (№ 164).

⁴ См. п. 1 ст. 358.14 ГК РФ.

⁵ По мнению Л.А. Новоселовой, ситуации, когда залогодатель заключает договор с кредитором-залогодержателем о передаче ему предмета залога в счет долга, нельзя рассматривать как обращение взыскания, поскольку отчуждение производится по воле собственника (залогодателя). Указанный автор полагает, что об обращении взыскания как принудительном действии есть основания говорить в случае, когда в силу соглашения

названы в Законе обращением взыскания на заложенное имущество, и, стало быть, на них распространяются иные положения об обращении взыскания на заложенное имущество (например, о праве залогодателя прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, об обязанности направить уведомление согласно п. 8 ст. 349 ГК РФ). Отсюда напрашивается вывод, что с точки зрения действующего материального гражданского законодательства понятие «обращение взыскания на заложенное имущество» по объему не совпадает с категорией «обращение взыскания на заложенное имущество» Закона об исполнительном производстве.

Интерес в связи с рассматриваемым вопросом представляет точка зрения А.А. Маковской, изложенная в работе «Залог денег и ценных бумаг»¹, где указанный автор обращает внимание на отдельные виды залога, особенностью которых являлась возможность осуществления права залога без обращения взыскания на заложенное имущество. В качестве таких видов залога А.А. Маковская выделила, в частности, залог ценных бумаг, регулируемый Положением о порядке предоставления Банком России кредитов Банкам, обеспеченных залогом государственных ценных бумаг², а также залог закладной по Закону об ипотеке. С учетом принципиальных различий между правилами о продаже заложенных ценных бумаг, установленными для этих видов залога, и общими правилами о порядке реализации заложенного имущества, установленными ГК РФ, А.А. Маковская охарактеризовала процедуру обращения взыскания на заложенное имущество как самостоятельную процедуру, на стадии которой интересы и права залогодателя должны быть защищены надлежащим образом от неосновательной реализации принадлежащего ему заложенного имущества и которая не сводится и не может быть сведена к процедуре продажи (реализации) заложенного имущества³. Анализ действующего законодательства свидетель-

залогодателя с залогодержателем последний приобретал бы право продать имущество от своего имени либо оставить его за собой на основании собственного одностороннего акта. См.: Новоселова Л.А. Обращение взыскания на предмет залога (в связи с вступлением в силу Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»). С. 28.

¹ Маковская А.А. Залог денег и ценных бумаг. М.: Статут, 2000. С. 158–170.

² Утв. Банком России 06.03.1998 № 19-П // Вестник Банка России. 1998. № 15.

³ Указанный автор отмечает, что именно на стадии обращения взыскания на заложенное имущество залогодателю предоставляется ряд важных прав: 1) высказать залогодержателю свои возражения в отношении размера обязательства, подлежащего удовлетворению за счет сумм, вырученных от продажи заложенного имущества; 2) просить

ствует о расширении употребления в законе категории «обращение взыскания на заложенное имущество» для обозначения удовлетворения требований залогодержателя за счет предмета залога¹.

К пониманию обращения взыскания как предусмотренной Законом об исполнительном производстве меры принудительного исполнения близок подход, при котором обращение взыскания на заложенное имущество отождествляется с осуществлением права залога². Это не случайно, потому что основным способом осуществления современного залогового права (как в нынешнем, так и в прошлом веке) является принудительная публичная продажа заложенного имущества (с целью извлечения ценности предмета залога и удовлетворения требований залогодержателя), производимая, как правило, не самим залогодержателем, а при посредстве уполномоченных государственных органов (суд, судебные приставы)³.

суд об отсрочке продажи заложенного имущества; 3) в любое время прекратить обращение взыскания, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено; 4) обратиться в суд в соответствии с нормами процессуального законодательства для защиты своих прав; 5) быть уведомленным о начале процедуры обращения взыскания на заложенное имущество. См.: *Маковская А.А.* Залог денег и ценных бумаг. С. 158–170.

¹ См., например, изменения, внесенные Указанием Банка России от 11.03.2012 № 2790-У (Вестник Банка России. 2012. № 73) в Положение о порядке предоставления Банком России кредитным организациям кредитов, обеспеченных залогом (блокировкой) ценных бумаг (утв. Банком России 04.08.2003 № 236-П) (Вестник Банка России. 2003. № 62).

² В юридической литературе такой подход к пониманию обращения взыскания на заложенное имущество нашел отражение, в частности, в следующих работах: Гражданское право: Учебник. Т. I / Под ред. О.Н. Садикова. М., 2006. С. 409 (автор главы — О.Н. Садиков); *Токаева Р.А.* Обращение взыскания на заложенное имущество: содержание понятия и правовая природа // Законодательство. 2012. № 12. С. 14–15. Например, В.В. Грачев выделяет материальные и формальные предпосылки обращения взыскания на заложенное имущество. Под первыми указан автор понимает основания обращения взыскания на заложенное имущество, установленные в ст. 348 ГК РФ, и иные установленные законом случаи, при которых залогодержатель имеет право обратиться взыскание на предмет залога. В качестве формальных предпосылок В.В. Грачев рассматривает установленные законом или договором процедуры, соблюдение которых требуется для обращения взыскания на заложенное имущество. См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая: Учеб.-практ. комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева и др.; Под ред. А.П. Сергеева. М., 2010 // СПС «КонсультантПлюс».

³ См.: *Базанов И.А.* Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. М.: Статут, 2004. С. 515–516; *Гантовер Л.В.* Залоговое право. Объяснения к положениям главы IV раздела I проекта Вотчинного устава. СПб., 1890. С. 694; *Кассо Л.А.* Понятие о залоге в совре-