

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИЕ ДОЛЖНИКУ-ГРАЖДАНИНУ

LEGAL REGULATION OF FORECLOSURE ON LAND BELONGING TO THE DEBTOR- CITIZEN

N. Kayumova

Annotation

The article reflects the results of the study of legal regulation of foreclosure on land belonging to the debtor-citizen in the framework of enforcement proceedings. The author analyzes the norms of legislation regulating the conditions and procedure of foreclosure on land. Peculiarities of foreclosure, including foreclosure of the mortgaged property. The rules of foreclosure on land on which the only habitable living space is located have been studied.

Keywords: real estate, land plot, foreclosure on the property of the debtor, enforcement proceeding, the principle of the inviolability of the minimum property.

Каюмова Наиля Абдуллаевна

*К.ю.н., Нефтекамский
филиал Башкирского*

государственного университета

Аннотация

В статье отражены результаты исследования правового регулирования обращения взыскания на земельные участки, принадлежащие должнику-гражданину в рамках исполнительного производства. Автором проведен анализ норм законодательства, регулирующих условия и порядок обращения взыскания на земельные участки. Выявлены особенности обращения взыскания, в том числе на заложенное имущество. Изучены правила обращения взыскания на земельные участки, на которых расположено единственное пригодное для проживания жилое помещение.

Ключевые слова:

Недвижимое имущество, земельные участки, обращение взыскания на имущество должника, исполнительное производство, принцип неприкосновенности минимума имущества.

Недвижимое имущество, разновидностью которого являются земельные участки, часто становится объектом гражданских правоотношений. Недостатки правового регулирования, многообразие нормативно-правовых актов и судебной практики и, в то же время, недостаточность доктринальной основы обращения взыскания на земельные участки в исполнительном производстве затрудняют правоприменение и подтверждают актуальность данного исследования.

Исполнительное производство, связанное с обращением взыскания на земельные участки – наиболее сложная и наиболее продолжительная процедура по сравнению с обращением взыскания на иное имущество должника. Сложной она является не только из-за проблем с реализацией установленных норм, но и по нормативно-правовому регулированию, носящему комплексный характер. Отчасти это связано и с установлением статьями 9 и 36 Конституции Российской Федерации особого правового статуса земли, отличающего её от других видов имущества. [1]

Положения, регулирующие отношения, связанные с обращением взыскания на земельные участки содержатся в Гражданском кодексе Российской Федерации

(далее – ГК РФ). Так, статья 278 ГК РФ гласит, что обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника допускается только на основании решения суда. [2] Таким образом, обращение взыскания на земельный участок является одним из оснований принудительного прекращения права собственности на него (ст. 237 ГК РФ). Причем в отличие от общего правила, по которому изъятие имущества путем обращения на него взыскания производится по решению суда, если иной порядок не предусмотрен законом или договором, для земельных участков судебное решение является единственным основанием для обращения взыскания.

Обращение взыскания на имущество должника, в том числе земельный участок, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 г. №229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее – Закон об исполнительном производстве). Законом об исполнительном производстве определены основные принципы исполнительного производства: законности; своевременности совершения исполнительных действий и применения мер принудительного исполнения; уважения чести и достоинства гражданина; неприкосновенности минимума имущества, необходимого для существования должника-гражданина и членов его семьи; соотносимо-

сти объема требований взыскателя и мер принудительного исполнения. Перечисленные основополагающие идеи имеют особое значение при обращении взыскания на любое имущество, тем более на имущество, имеющее особый правовой режим. [3]

Принцип неприкосновенности минимума имущества, необходимого для существования должника-гражданина и членов его семьи поддерживается ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), устанавливающей перечень имущества, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам. К такому имуществу относятся и земельные участки, на которых расположено единственное пригодное для проживания жилое помещение, за исключением указанного имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание. [4]

О значении данного принципа в исполнительном производстве в отношении должника-гражданина свидетельствует и издание Федеральной службой судебных приставов по России (далее – ФССП России) специального акта рекомендательного характера. Так, Письмо ФССП России от 7 марта 2013 г. N 12/01-6008-ТИ "О соблюдении принципа неприкосновенности минимума имущества, необходимого для существования должника-гражданина и членов его семьи", указывает на то, что при обращении взыскания на имущество должника судебный пристав-исполнитель обязан учитывать ограничения, установленные федеральными законами. [5]

Помимо указанных актов большое значение в рассматриваемом вопросе приобрело Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. № 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" (далее – Постановление), принятое в целях единообразия применения судами законодательства. [6] Так, пункт 58 данного Постановления разъясняет, что правом заявить в суд требование об обращении взыскания на земельный участок обладают лица, заинтересованные в применении данной меры принудительного исполнения, то есть взыскатель и судебный пристав-исполнитель.

В Постановлении также определено, что с учетом статьи 43 ГПК РФ к участию в деле следует также привлекать лиц, права и обязанности которых могут быть затронуты принятым судом решением (например, собственника строения, находящегося на земельном участке, принадлежащем должнику).

Постановление внесло разъяснение, фактически изменяющее положения ст. 446 ГПК РФ, позволяющее

обращать взыскание на земельные участки. Так, пункт 62 Постановления устанавливает: "...обращение взыскания в судебном порядке на земельные участки, на которых расположено единственное пригодное для проживания жилое помещение, допустимо в части, явно превышающей предельные минимальные размеры предоставления земельных участков для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, если их фактическое использование не связано с удовлетворением потребностей гражданина-должника и членов его семьи в обеспечении необходимого уровня существования при условии, что доходы должника явно несопоставимы с объемом денежных требований, содержащихся в исполнительном документе, и не позволяют удовлетворить эти требования в разумный срок". [7]

То есть, если ранее не допускалось обращение взыскания на земельный участок, на котором располагается единственное жилище, то в настоящее время это возможно путем направления соответствующего заявления в суд, в случаях, если нижеперечисленные условия одновременно соблюдены: размер значительно превышает нормы предоставления для соответствующего целевого назначения; участок фактически используется не для обеспечения необходимого уровня жизни должника и его семьи; доходы должника явно несопоставимы сумме долга и не позволяют погасить его в разумный срок. На такие земельные участки может и должен быть наложен арест с последующим обращением взыскателя или судебного пристава-исполнителя в суд с иском о выделе части (доли) земельного участка для обращения взыскания в порядке ст. 278 ГК РФ и ст. 30 ГПК РФ.

Следует отметить, что обращение взыскания на земельные участки, на которых расположено единственное пригодное для проживания жилое помещение, допустимо лишь в части, явно превышающей предельные минимальные размеры предоставления земельных участков для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования. Действительно, в отношении земельных участков применяется процедура нормирования, что имеет особое значение для исполнительного производства. В настоящее время ст. 33 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [8] утратила силу и предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность определяются законами субъектов федерации, Федеральным законом от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" [9], а на муниципальном уровне – правилами землепользования и застройки муниципальных районов и населенных пунктов. [10]

Так, например, статья 15 Закона Республики Башкортостан от 05.01.2004 года № 59-з "О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан"

устанавливает нормы предоставления земельных участков в собственность гражданам. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан или муниципальной собственности, составляют: для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности – от размера среднерайонной земельной доли (пая) до 50 га; для ведения садоводства – от 0,04 га до 0,15 га; для ведения животноводства – от 1 га до 3 га; для ведения огородничества – от 0,06 га до 0,15 га; для дачного строительства – от 0,05 га до 0,20 га. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Согласно ч. 2 ст. 10 данного Закона, в случаях предоставления земельного участка, находящегося в государственной собственности Республики Башкортостан или муниципальной собственности, отдельным категориям граждан в собственность бесплатно, предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков составляют от 0,08 га до 0,2 га. [11]

Таким образом, в соответствии с Постановлением взыскатель, имея информацию о единственном жилье должника и участке под ним, вправе обратиться в суд с иском об обращении взыскания на часть земельного участка под жильем, превышающую установленные минимальные размеры земельных участков.

В настоящее время большой объем недвижимого имущества остается неучтенным, что влияет на эффективность исполнительного производства. Для решения этой проблемы, статьей 66 Закона об исполнительном производстве введен принципиально новый инструмент – принудительная регистрация прав должника на недвижимое имущество. Данная статья наделяет судебных приставов-исполнителей правом обратиться в регистрирующие органы для проведения государственной регистрации права собственности должника на имущество, принадлежащего ему и подлежащего государственной регистрации, в целях последующего обращения взыскания на указанное имущество. Порядок регистрации предусмотрен Федеральным законом от 13.07.2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". [12] Спорные вопросы, касающиеся обязанностей по оплате государственной пошлины, урегулированы Письмом ФССП России от 30.10.2015 г. N 00012/15/85488-СВ "О порядке оплаты государственной пошлины при регистрации права собственности должника. [13]

Земельный участок как объект недвижимости может являться предметом залога. Ст. 78 Закона об исполнительном производстве регламентирует порядок обращения взыскания на заложенное имущество в рамках исполнительного производства. Однако, залоговые правоотношения, возникающие в процессе оборота земельных участков, имеют свою специфику. В настоящее время обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество производится в порядке, установленном ГК РФ, ЗК РФ, Законом об исполнительном производстве, а также Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – Закон об ипотеке), глава XI которого посвящена особенностям ипотеки земельных участков. [14]

Так, статья 62 Закона об ипотеке определяет категории земельных участков, которые могут быть заложены, а статья 63 устанавливает ограничения на залог земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1 статьи 62.1, предназначенных для жилищного строительства. Статья 68 Закона об ипотеке определяет порядок обращения взыскания на заложенные земельные участки и особенности их реализации.

Кроме того, Законом об ипотеке регламентированы общие вопросы обращения взыскания на заложенное имущество, его оценка и порядок реализации заложенного имущества. Также установлены основания для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество. Так, согласно ст. 54.1 Закона об ипотеке обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

В целях единообразного применения правовых норм, касающихся обращения взыскания на заложенное имущество, в том числе, земельные участки, разработаны "Методические рекомендации по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество", [15] Данные рекомендации приняты в соответствии с ГК РФ, Законом об исполнительном производстве, Законом об ипотеке, Основами законодательства Российской Федерации о нотариате [16] и призваны снять некоторые вопросы, возникающие у судебных приставов-исполнителей, а также у судов при решении дел, связанных с обращением взыскания на заложенное имущество.

Обращение взыскания на земельные участки физических лиц включает в себя три стандартных процедуры: арест, оценку и реализацию земельного участка. Данные процедуры производятся в порядке, установленном За-

коном об исполнительном производстве, а также другими федеральными законами.

Процедура оценки имущества регулируется Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", [17] федеральными стандартами оценки [18] и другими актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Кроме того, следует принимать во внимание руководящие разъяснения п. 50 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17 ноября 2015 г. N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства", а также "Методические рекомендации по организации работы по оценке арестованного имущества". Как отражено в документе, данные рекомендации "...подготовлены с целью организации работы территориальных органов Федеральной службы судебных приставов по оценке имущества, арестованного в процессе исполнительного производства". [19]

Функции по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество). Условия взаимодействия между ФССП России и Росимуществом определены отдельным документом. [20]

Ч.3 ст.87 Закона об исполнительном производстве указывает, что реализация недвижимого имущества должника, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, осуществля-

ется путем проведения открытых торгов в форме аукциона. Порядок проведения торгов устанавливается ГК РФ, иными федеральными законами и Постановлениями Правительства Российской Федерации.

Так, в Постановлении Правительства РФ от 30.01.2013 г. № 66 "О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" определены сроки и место размещения информации о торгах. [21]

Порядок проведения торгов детализирован в "Методических рекомендациях по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество", утвержденных Росимуществом от 11.04.2014 года. [22]

Подводя итоги анализу нормативно-правового регулирования, приходим к выводу о сложности и многообразии источников правового регулирования отношений, связанных с обращением взыскания на земельные участки в рамках исполнительного производства. Наблюдается переплетение норм различных отраслей права (гражданского, гражданско-процессуального, земельного, исполнительного права и др.), множества федеральных законов и различного характера подзаконных актов. Кроме того, регулирование вопросов, связанных с земельными участками, осуществляется как на федеральном, так и на уровне субъектов федерации и муниципальном уровне.

ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. N 11-ФКЗ) // – справ.-правовая система "КонсультантПлюс".
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017 г.) // – справ.-правовая система "КонсультантПлюс".
3. Федеральный закон от 02.10.2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (ред. от 07.03.2018 г.) // – справ.-правовая система "КонсультантПлюс".
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. N 138-ФЗ (ред. от 07.03.2018 г.) // – справ.-правовая система "КонсультантПлюс".
5. Письмо ФССП России от 07.03.2013 г. N 12/01-6008-ТИ "О соблюдении принципа неприкосновенности минимума имущества, необходимого для существования должника-гражданина и членов его семьи" // "Бюллетень Федеральной службы судебных приставов". – N 5. – 2013.
6. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" // – справ.-правовая система "КонсультантПлюс".
7. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" // – справ.-правовая система "КонсультантПлюс".
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017 г.) // – справ.-правовая система "КонсультантПлюс".
9. Федеральный закон от 24.07.2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (ред. от 03.07.2016 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017 г.) // – справ.-правовая система "КонсультантПлюс".

10. Решение Совета городского округа г. Нефтекамск РБ от 25.07.2013 г. N 3–15/06 (ред. от 28.12.2017 г.) "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан" // – справ.–правовая система "КонсультантПлюс".
11. Закон Республики Башкортостан от 05.01.2004 г. N 59–з (ред. от 07.11.2017 г.) "О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан" // – справ.–правовая система "КонсультантПлюс".
12. Федеральный закон от 13.07.2015 г. N 218–ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ред. от 28.02.2018 г.) // – справ.–правовая система "КонсультантПлюс".
13. Письмо ФССП России от 30.10.2015 г. № 00012/15/85488–СВ "О порядке оплаты государственной пошлины при регистрации права собственности должника" // Бюллетень Федеральной службы судебных приставов. – № 12. – 2015.
14. Федеральный закон от 16.07.1998 г. N 102–ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ред. от 31.12.2017 г.) // – справ.–правовая система "КонсультантПлюс".
15. Методические рекомендации по вопросам действий судебного пристава–исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество" (утв. ФССП России 08.12.2015 г. N 0014/14) // – справ.–правовая система "КонсультантПлюс".
16. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 г. N 4462–1) (ред. от 31.12.2017 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018) // – справ.–правовая система "КонсультантПлюс".
17. Федеральный закон от 29.07.1998 г. N 135–ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (ред. от 29.07.2017 г.) // – справ.–правовая система "КонсультантПлюс".
18. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" // – справ.–правовая система "КонсультантПлюс".
19. Методические рекомендации по организации работы по оценке арестованного имущества" (утв. ФССП России 24.07.2013 г. N 01–9) (ред. от 08.07.2014 г.) // – справ.–правовая система "КонсультантПлюс".
20. Соглашение ФССП России N 0001/13, Росимущества N 01–12/65 от 30.04.2015 г. "О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество" // – справ.–правовая система "КонсультантПлюс".
21. Постановление Правительства РФ от 30.01.2013 г. № 66 (ред. от 18.01.2017 г.) "О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно–телекоммуникационной сети "Интернет" // – справ.–правовая система "КонсультантПлюс".
22. Методические рекомендации по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество" (утв. Росимуществом от 11.04.2014) // – справ.–правовая система "КонсультантПлюс".

© Н.А. Каюмова, (nel8318@yandex.ru), Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»,



Нефтекамский филиал Башкирского государственного университета