

ВНЕСУДЕБНАЯ ПРОЦЕДУРА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОБЛЕМНЫХ ЗАЛОГОВ

Лидия Горшкова

Руководитель банковской практики

27 февраля 2009 года

- 30 декабря 2008 г. принят Федеральный закон №306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество»
- Закон вступил в силу 11 января 2009 г.
- Закон применяется к правоотношениям, возникшим после его вступления в силу

Внесены изменения в следующие законодательные акты:

- Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации;
- Федеральный закон от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
- Закон РФ от 29.05.1992 №2872-1 «О залоге»;
- Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 №4462-1;
- Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- Федеральный закон от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- Федеральный закон от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

- по решению суда;
- во внесудебном порядке на основании соглашения между сторонами (добровольно);
- во внесудебном порядке на основании соглашения между сторонами **по исполнительной надписи нотариуса (принудительно)**

Исключительное применение судебного порядка

- когда стороны не заключили соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания или его применение невозможно;
- для заключения договора требовалось согласие или разрешение другого лица либо органа (для залогодателей - физ. лиц);
- залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно;
- когда предмет залога является:
 - имущество, имеющее значительную художественную, историческую или культурную ценность;
 - жилое помещение, принадлежащее физическим лицам/лицу;
 - предприятие как имущественный комплекс;
 - земельный участок сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок, находящийся в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, предназначенный для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
 - недвижимое имущество, находящееся в общей собственности, если кто-либо из собственников не дал согласие на внесудебный порядок;
 - недвижимое имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности

Условия применения:

- условие в договоре о залоге/об ипотеке, или отдельное соглашение, заключенное в любое время, и
- нотариально удостоверенное согласие залогодателя, которое может быть выдано **в любое время, в том числе до заключения договора**, если залогодателем является физическое лицо или предметом залога является недвижимое имущество

Способы реализации имущества:

- реализация имущества на публичных торгах или аукционе;
- приобретение залогодержателем **имущества для себя** или третьих лиц

Внесудебный порядок: оставление предмета залога за залогодержателем

В отношении движимого имущества:

- для соглашений между юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями;
- если договор залога заключен в обеспечение обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью

В отношении недвижимого имущества:

- не может быть применен, если предметом залога является земельный участок

Внесудебный порядок: приобретение предмета залога залогодержателем для третьих лиц

- Установлены те же ограничения, что и для случаев оставления предмета залога залогодержателем за собой
- Реализация имущества осуществляется по правилам договора комиссии
- В договоре залога, соглашении об обращении взыскания во внесудебном порядке могут быть указаны начальная продажная цена заложенного движимого имущества (цена реализации по договору комиссии), **либо порядок ее определения**

- Принудительного исполнение соглашения осуществляется по исполнительной надписи нотариуса
- Исполнительная надпись включена в перечень исполнительных документов
- Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется без заявления правообладателя

Основания обращения взыскания

Введены четкие критерии существенного нарушения обязательств:

- сумма задолженности составляет более 5 процентов от стоимости предмета залога;
- период просрочки составляет более 3 месяцев;
- систематическое нарушение обязательств более 3 раз в течение 12 месяцев

- Ценные бумаги, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг, подлежат реализации на торгах на РЦБ
- Не обращающиеся на РЦБ ценные бумаги могут поступить в собственность залогодержателя или быть проданы им третьим лицам по рыночной стоимости с учетом установленных ограничений
- До 01.01.2010 установлен мораторий на применение ст. 84.2 «Обязательное предложение о приобретении акций...» ФЗ от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах»

При приобретении:

- Кредитными организациями прав собственности на акции ОАО, являвшиеся предметом залога по кредитному обязательству, в результате обращения взыскания или отступного
- Третьими лицами прав собственности на акции ОАО у кредитных организаций в результате обращения взыскания на заложенные акции или в результате отступного
- Третьими лицами прав собственности на акции ОАО, заложенные по кредитному обязательству, в результате реализации на торгах, обращения взыскания или отступного
- Обращение взыскания на долю в уставном капитале общества возможно **только в судебном порядке**

Залогодержатель гарантированно получает из стоимости реализованного предмета залога:

- не менее 80% от суммы, вырученной от реализации заложенного имущества в обеспечение требований по кредитным договорам;
- не менее 70% от суммы, вырученной от реализации заложенного имущества в обеспечение требований по иным обязательствам.

123610, **МОСКВА**,
Краснопресненская наб., д. 12
Центр международной
торговли-II, 7 подъезд
Тел.: +7 (495) 967 0007
Факс: +7 (495) 967 0008
e-mail info@pgplaw.ru

191015, **САНКТ ПЕТЕРБУРГ**
ул. Шпалерная, д. 54
Деловой центр «Золотая Шпалерная»
Тел.: +7 (812) 333 0717
Факс: +7 (812) 333 0716
e-mail: spb@pgplaw.ru

www.pgplaw.ru