

Разъяснения Федеральной нотариальной палаты "О некоторых вопросах, связанных с применением отдельных норм Федерального закона от 30 декабря 2008 г. N 306-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество"

1. О возможности совершения нотариусом исполнительной надписи на договоре о залоге движимого имущества, заключенном до даты вступления в силу Федерального закона от 30 декабря 2008 г. N 306-ФЗ

Названным Федеральным законом от 30 декабря 2008 г. N 306-ФЗ внесены существенные изменения в порядок обращения взыскания и реализации заложенного имущества.

Согласно статье 349 ГК РФ (пункт 5) в редакции указанного Федерального закона от 30.12.2008 г. N 306-ФЗ предусмотрена возможность обращения взыскания на заложенное имущество без обращения в суд на основании исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве.

Согласно статье 9 указанного Федерального закона от 30.12.2008 г. N 306-ФЗ, вступившего в силу 11 января 2009 года, положения этого Закона применяются к правоотношениям, возникшим после дня вступления его в силу.

При решении вопроса о возможности совершения нотариусом исполнительной надписи на договоре о залоге имущества, заключенном до даты вступления в силу названного Закона, следует иметь в виду, что поскольку отношения по залогу имущества являются длящимися и если договор о залоге, заключенный до вступления в силу Федерального закона от 30.12.2008 г. N 306-ФЗ, продолжает действовать, соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество может быть заключено в порядке и на условиях, определенных в названном Законе.

Такой вывод вытекает из норм статьи 5 Федерального закона от 30 ноября 1994 г. N 52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации".

2. О возможности применения положений, содержащихся в статье 55 (подпункты 1 и 4 пункта 2) Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в случаях, когда предметом залога является имущество, находящееся в общей собственности супругов

Общий порядок обращения взыскания на заложенное имущество установлен Гражданским кодексом Российской Федерации (статья 349). В пункте 2 указанной статьи предусмотрено, что удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества во внесудебном порядке допускается, если иное не предусмотрено законом, на основании соглашения залогодателя с залогодержателем.

Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом.

В пункте 1 статьи 55 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" также предусматривается, что удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд (во внесудебном порядке) допускается на основании соглашения между залогодержателем и залогодателем, которое может быть включено в договор об ипотеке или заключено в виде отдельного договора.

Указанное соглашение заключается при условии наличия нотариально удостоверенного согласия залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Вместе с тем, как в статье 349 ГК РФ (подпункт 1 пункта 6), так и в Федеральном законе "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в статье 55 (подпункт 1 пункта 2) предусмотрен запрет на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, когда оно принадлежит физическому лицу и для его залога (ипотеки) требовалось согласие или разрешение другого лица или органа. Разрешения, согласия в указанном случае, не связаны с имуществом, находящимся в общей собственности, в том числе, в общей собственности супругов.

Анализ приведенных норм позволяет прийти к выводу, что в них речь идет о разрешении и согласии лица или органа в случаях, когда в залоге находится имущество, принадлежащее только одному физическому лицу, то есть, когда имущество не является общей собственностью. Например, когда имущество принадлежит только несовершеннолетнему или недееспособному в силу возраста или состояния здоровья физическому лицу, и, когда распоряжение таким имуществом не может осуществляться без разрешения органа опеки и попечительства. Другим примером может быть залог права аренды или иного права на чужую вещь (пункт 3 статьи 335 ГК РФ), принадлежащих только физическому лицу, когда такое право не может быть передано в залог без согласия собственника имущества физического лица.

В отличие от вышеизложенного, положение, содержащееся в подпункте 4 пункта 2 статьи 55 указанного Федерального закона, касается имущества, являющегося предметом ипотеки, находящегося в общей (совместной или долевой) собственности двух и более лиц (как физических, так и юридических). В этом случае, Закон предусматривает возможность внесудебного порядка обращения взыскания на заложенное имущество только

с согласия в письменной или иной установленной федеральным законом форме всех собственников.

Таким образом, из анализа законодательства усматривается, что законодатель разграничил регулирование вопроса, касающегося возможности внесудебного порядка обращения взыскания на заложенное имущество в зависимости от права собственности на имущество, являющееся предметом залога (ипотеки).

Следовательно, надо полагать, что если предметом ипотеки является имущество, находящееся в общей собственности супругов, то обращение взыскания на такое заложенное имущество осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 55 (подпункт 4 пункта 2) указанного Федерального закона, поскольку данная норма относится именно к случаям, когда предметом залога является имущество, находящееся в общей собственности, в том числе, в совместной собственности супругов.

Таким образом, при наличии согласия супруга как на передачу объекта в залог (ипотеку), так и на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, обращение взыскания на предмет залога, находящийся в совместной собственности супругов, по исполнительной надписи нотариуса, допустимо.

3. Необходимо ли вносить изменения в договор залога в случае, если соглашение между залогодержателем и залогодателем о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество заключено в виде отдельного документа

Удовлетворение требований залогодержателя за счет заложенного имущества допускается во внесудебном порядке на основании соглашения залогодателя с залогодержателем. Соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке может быть заключено в любое время. Указанное соглашение может быть включено в договор о залоге, а может быть заключено в виде отдельного документа. Закон не предусматривает требование обязательного включения соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке в договор о залоге, что вытекает из положений статьи 28.1 (пункт 3) Закона Российской Федерации "О залоге" и статьи 349 ГК РФ.

4. Необходимо ли истребовать нотариально удостоверенное согласие залогодателя, предусмотренное статьей 349 (пункт 4) ГК РФ, если им является индивидуальный предприниматель, и каким образом предмет залога будет поступать в собственность залогодержателя

Согласно статье 349 (пункт 4) ГК РФ для заключения соглашения об обращении взыскания на заложенное движимое имущество во внесудебном порядке требуется нотариально оформленное согласие залогодателя, если залогодателем является физическое лицо. Такое согласие требуется также в указанном случае и от индивидуального предпринимателя, поскольку исключения для физического лица, имеющего статус индивидуального предпринимателя, закон не предусматривает.

Согласно статье 28.1 (пункт 3) Закона Российской Федерации "О залоге" в договоре залога, заключенном между юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в обеспечение связанных с предпринимательской деятельностью обязательств и предусматривающем

внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное движимое имущество, или в соглашении о внесудебном порядке обращения взыскания на имущество, переданное в залог по такому договору, стороны вправе предусмотреть, что предмет залога поступает в собственность залогодержателя. Основанием приобретения залогодержателем права собственности на заложенное имущество в этом случае будет являться соответственно договор залога или указанное соглашение. Заключение дополнительного договора не требуется. Удовлетворение требования залогодержателя осуществляется путем передачи ему предмета залога залогодателем (статья 224 ГК РФ).

5. Необходимо ли запрашивать у залогодержателя доказательства уведомления им залогодателя в порядке статьи 24.1. Закона Российской Федерации "О залоге" и статьи 59 (пункт 3) Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

Для обращения взыскания на заложенное движимое имущество во внесудебном порядке залогодержатель обязан направлять залогодателю уведомление о начале обращения взыскания на предмет залога (статья 24.1 названного Закона о залоге).

В отношении недвижимого имущества, согласно статье 59 (пункт 3) указанного Федерального закона об ипотеке организатор торгов или залогодержатель до проведения аукциона направляет уведомление залогодателю о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

Следовательно, залогодержателем должны быть выполнены требования законодательства, направленные на защиту прав залогодателя, которому предоставляется еще одна возможность исполнить обязательство, обеспеченное залогом, урегулировав свои отношения с залогодержателем, не лишаясь заложенного имущества.

При совершении исполнительной надписи нотариус должен проанализировать представленные ему документы, чтобы убедиться в бесспорности задолженности. В связи с этим, нотариусу должны быть представлены, в том числе, и документы, подтверждающие выполнение залогодержателем требований закона.

6. О возможности совершения исполнительной надписи, если направленное нотариусом уведомление о предстоящем совершении исполнительной надписи возвращено с отметкой о невозможности вручения его залогодателю

Согласно статье 91 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее - Основы) на нотариуса возложена обязанность при совершении исполнительной надписи на договоре залога или закладной извещать соответствующим уведомлением о предстоящем совершении исполнительной надписи залогодателя по адресу, указанному в договоре залога. Если почтовое уведомление возвратилось с пометкой о невозможности вручения его залогодателю по каким-либо причинам или залогодатель по указанному адресу не проживает, исполнительная надпись нотариусом в таком случае не может быть совершена, поскольку нотариус не сможет убедиться в бесспорности задолженности.

Уведомление может быть вручено залогодателю и работником нотариальной

конторы, поскольку извещение залогодателя о предстоящем совершении исполнительной надписи в такой форме не противоречит законодательству.

В отношении возможности сокращения предусмотренного законом семидневного срока, в течение которого залогодатель может заявить возражения против требований залогодержателя, если он явился к нотариусу лично и подтвердил отсутствие возражений до истечения установленного срока, то в этом случае подтверждение залогодателем требований залогодержателя свидетельствует о бесспорности задолженности залогодателя, что является основанием для совершения нотариусом исполнительной надписи.

7. Об исполнении требований статьи 91 (часть седьмая) Основ в случае, если договор залога заключен между физическими лицами в простой письменной форме

Статьей 91 (часть седьмая) Основ предусмотрено, что после совершения нотариусом исполнительной надписи залогодателю направляется нотариально заверенная копия документа, на котором она совершена.

Однако, если договор залога заключен между физическими лицами в простой письменной форме, исполнительная надпись нотариуса на указанном документе может быть совершена только если подлинность подписей физических лиц на нем засвидетельствована в установленном порядке. В таком случае может быть нотариально засвидетельствована верность копии указанного документа и направлена залогодателю.

8. О необходимости извещения залогодателя о предстоящем совершении исполнительной надписи и о требовании нотариально удостоверенного согласия на внесудебное обращение взыскания при совершении исполнительной надписи на залоговых билетах ломбарда

Федеральным законом от 30 декабря 2008 г. N 306-ФЗ внесены существенные изменения в порядок обращения взыскания и реализации заложенного имущества.

Общий порядок обращения взыскания на заложенное имущество установлен Гражданским кодексом Российской Федерации (пункт 2 статьи 349 в редакции Федерального закона от 30.12.2008 N 306-ФЗ), согласно которому допускается удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества во внесудебном порядке, если иное не предусмотрено законом, на основании соглашения залогодателя с залогодержателем.

В определенных случаях для заключения указанного соглашения требуется нотариально оформленное согласие залогодателя. Так, нотариально оформленное согласие необходимо при обращении взыскания на любое недвижимое имущество (пункт 1 статьи 55 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и при обращении взыскания на движимое имущество, если залогодателем является физическое лицо (пункт 4 статьи 349 ГК РФ).

В случае неисполнения залогодателем соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке такое обращение взыскания допускается, если иное не предусмотрено законом, на основании исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве (пункт 5 статьи 349 ГК

РФ).

При этом Гражданским кодексом Российской Федерации (статья 358) определены особенности залога вещей в ломбарде, в частности, предусмотрен специальный порядок оформления договора займа - выдача ломбардом залогового билета.

Согласно статье 358 (пункты 5, 6) ГК РФ правила кредитования граждан ломбардами и порядок реализации вещей, заложенных в ломбард, устанавливаются законом о ломбардах.

Федеральным законом от 19 июля 2007 г. N 196-ФЗ "О ломбардах" (статьи 10, 11, 12) определен порядок обращения взыскания на не востребовавшиеся из ломбарда вещи, в соответствии с которым в бесспорном порядке осуществляется обращение взыскания на не востребовавшиеся вещи на основании исполнительной надписи нотариуса. При наличии согласия заемщика (подпункт 9 пункта 5 статьи 7 названного Закона) в случае неисполнения им обязательства, предусмотренного договором займа, обращение взыскания на заложенную вещь осуществляется без совершения исполнительной надписи нотариуса.

Принимая во внимание, что порядок обращения взыскания на заложенное в ломбард движимое имущество установлен вышеназванным Федеральным законом, который является специальным законом, регулирующим отношения, возникающие при осуществлении ломбардами кредитования граждан под залог принадлежащих им вещей, в данном случае следует руководствоваться позицией Конституционного Суда Российской Федерации о приоритете законов. Конституционным Судом Российской Федерации сформулирована позиция, согласно которой в отношении федеральных законов как актов одинаковой юридической силы, независимо от времени их принятия, приоритетными признаются нормы того закона, который специально предназначен для регулирования соответствующих отношений (пункт 2.2. Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 29 июня 2004 г. N 13-П, пункт 2 Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 15 мая 2007 г. N 371-О-П). Следовательно, в рассматриваемом случае применению подлежат нормы Федерального закона "О ломбардах" и, соответственно, нотариусы при совершении исполнительной надписи на залоговом билете ломбарда, не должны извещать залогодателя о предстоящем совершении исполнительной надписи и требовать нотариально удостоверенное согласие на внесудебное обращение взыскания на заложенное имущество.

9. О дубликаты исполнительной надписи

Исполнительная надпись нотариуса при наличии соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, является исполнительным документом (пункт 9 части первой статьи 12 Федерального закона "Об исполнительном производстве").

В случае утраты подлинника исполнительного документа предусматривается возможность выдачи его дубликата в установленном порядке судом, другим органом или должностным лицом, принявшим соответствующий акт (часть вторая статьи 12 названного Федерального закона). Выдача дубликата исполнительной надписи нотариусом названным Законом не предусмотрена,

хотя исполнительная надпись нотариуса как вид исполнительного документа названа в указанной статье 12 (пункт 9 части первой).

10. О возможности совершения нотариусом исполнительной надписи на договоре о залоге автотранспортных средств, без государственной регистрации его

Ранее регистрация договора о залоге транспортного средства была предусмотрена Правилами регистрации автотранспортных средств и прицепов к ним в Государственной автомобильной инспекции, утвержденными приказом Министерства внутренних дел Российской Федерации от 26 ноября 1996 г. N 624 (подпункты 2.1.4, 2.1.15-2.1.17 и раздел 4). Впоследствии указанная норма была исключена из названных Правил (приказ МВД РФ от 07.07.1998 г. N 413).

Федеральным законом от 30.12.2008 года N 306-ФЗ в статью 339 ГК РФ, регулиющую вопросы о форме и регистрации договора о залоге, введен пункт 5, в котором установлено, что регистрация договоров о залоге и залогов в силу закона отдельных объектов движимого имущества может быть предусмотрена законом.

В статье 40 (пункт 2) Закона "О залоге" предусмотрено, что залог транспортных средств подлежит регистрации в реестрах, которые ведутся государственными организациями, осуществляющими регистрацию гражданских воздушных, морских, речных судов и других транспортных средств.

Однако положения данного пункта следует рассматривать во взаимосвязи с положениями пункта 1 указанной статьи, в которой речь идет о договоре о залоге гражданских воздушных, морских и речных судов, железнодорожного подвижного состава и космических объектов.

Из этого следует, что в названной статье 40 Закона отсутствует требование о регистрации договоров о залоге автотранспортных средств. Это подтверждается и Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 декабря 2009 г. N ВАС-14635/09.

Таким образом, поскольку законом прямо не предусмотрена регистрация договоров о залоге автотранспортных средств, вступление в силу договора о залоге автотранспортных средств не связано с необходимостью его регистрации. В связи с чем, совершение нотариусом исполнительной надписи на договоре о залоге автотранспортного средства, без его государственной регистрации, не противоречит действующему законодательству.

11. Может ли согласие залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество быть включено в договор об ипотеке или в соглашение об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, если они нотариально удостоверены

Согласно статье 349 (пункт 2) ГК РФ удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом.

Статьей 55 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

установлен порядок внесудебного обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество. Указанный порядок предусматривает, что для удовлетворения требований залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд необходимо заключение соглашения между залогодержателем и залогодателем об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке. Указанное соглашение может быть заключено только в случае, если имеется нотариально удостоверенное согласие залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Такое согласие может быть дано до заключения договора об ипотеке.

Таким образом, согласие залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество должно быть составлено в виде отдельного самостоятельного документа и нотариально удостоверено, оно не может быть включено ни в договор об ипотеке, ни в соглашение залогодателя с залогодержателем об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, независимо от формы их заключения (нотариальной или простой письменной).

12. Возможен ли внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, если залог возник в силу закона

Статьей 334 (пункт 3) ГК РФ предусмотрено, что залог возникает в силу договора. Залог возникает также на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге. Правила Гражданского Кодекса о залоге, возникающем в силу договора, соответственно применяются к залому, возникающему на основании закона, если законом не установлено иное.

13. О содержании согласия на внесудебное обращение взыскания на заложенное имущество

Согласие залогодателя (которым может быть как юридическое, так и физическое лицо, в том числе, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя) на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, оформленное до заключения договора об ипотеке, не является по своему правовому характеру предварительным договором, который должен содержать все существенные условия основного договора, в рассматриваемом случае - договора об ипотеке.

В указанный документ целесообразно включать информацию, достаточную для подтверждения безусловного согласия залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, необходимую для идентификации залогодателя и залогодержателя, а также объекта залога.

Кроме того, согласие, может содержать информацию, подтверждающую возможность внесудебного обращения взыскания на объект залога, например, об отсутствии необходимости получения согласия или разрешения другого лица или органа на заключение договора об ипотеке; о том, что имущество не представляет культурной ценности и др.

14. Необходимо ли в соглашении о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное движимое имущество указывать конкретный способ реализации имущества

Из содержания статьи 24.1 (подпункт 3 пункта 2) Закона Российской Федерации "О залоге" можно сделать вывод, что в соглашении залогодателя и залогодержателя о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное движимое имущество предусматривается конкретный способ реализации заложенного движимого имущества.

15. О возможности направления нотариусом уведомления залогодателю о предстоящем совершении исполнительной надписи по адресу, указанному залогодержателем, и об оплате расходов, связанных с направлением такого уведомления

Согласно статье 91 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате на нотариуса возложена обязанность при совершении исполнительной надписи на договоре залога или закладной извещать соответствующим уведомлением о предстоящем совершении исполнительной надписи залогодателя по адресу, указанному в договоре залога.

В случае, когда адрес залогодателя, указанный в договоре залога изменился, а изменения не отражены в договоре, направление уведомления также и по адресу, представленному залогодержателем, не будет являться нарушением законодательства.

Поскольку направление нотариусом указанного уведомления не является самостоятельным нотариальным действием, а лишь составной частью нотариального действия по совершению исполнительной надписи, то оплата расходов, связанных с направлением названного уведомления, не осуществляется.

16. О месте совершения исполнительной надписи об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество

По общему правилу, нотариальные действия совершаются любым нотариусом, за исключением случаев, предусмотренных Основами (статья 40). К таким исключениям, в частности, относится удостоверение договоров об отчуждении жилого дома и другого недвижимого имущества, которое совершается по месту нахождения указанного имущества (статья 56 Основ).

Если обращение взыскания на заложенное имущество по исполнительной надписи нотариуса касается недвижимого имущества, то имея в виду, что совершение исполнительной надписи направлено на отчуждение имущества, исполнительная надпись должна совершаться по месту нахождения недвижимого имущества применительно к требованиям статьи 56 Основ.

17. О возможности совершения исполнительной надписи на соглашении об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке

Согласно статье 349 (пункт 4) ГК РФ, если залогодателем является физическое лицо, соглашение залогодержателя и залогодателя об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке заключается при условии наличия нотариально удостоверенного согласия залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное движимое имущество. Требования об обязательном нотариальном удостоверении такого соглашения законодательством не предусмотрено, следовательно, оно может быть заключено в простой письменной форме.

Согласно статье 89 Основ исполнительная надпись нотариуса совершается только на договоре о залоге или на закладной (если права залогодержателя удостоверены закладной). Совершение исполнительной надписи на соглашении об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке законом не предусмотрено.

18. О возможности обращения взыскания на переданные в залог земельные участки во внесудебном порядке

Прежде всего, следует иметь в виду, что залог земельных участков (ипотека) регулируется законом об ипотеке. Общие правила о залоге, содержащиеся в ГК РФ, применяются к ипотеке в случаях, когда указанным кодексом или законом об ипотеке не установлены иные правила (статья 334 ГК РФ).

Общий порядок обращения взыскания на заложенное имущество установлен статьей 349 ГК РФ (абзац второй пункта 2), согласно которой удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом.

Необходимо иметь в виду, что согласно статье 62 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Федеральный закон) предметом ипотеки могут быть земельные участки, постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, могут быть предметом залога по договору об ипотеке, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры. Кроме названных земельных участков, ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается. Также не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше установленного минимального размера (статья 63 названного Федерального закона).

Согласно статье 51 указанного Федерального закона взыскание по требованиям залогодержателя обращается на заложенное по договору об ипотеке имущество, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 (пункт 1) указанного Федерального закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд на основании соглашения между залогодержателем и залогодателем. Соглашение заключается при условии наличия нотариально удостоверенного согласия залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Вместе с тем, в пункте 2 названной статьи предусмотрен перечень случаев, включая земельные участки, являющиеся предметом ипотеки, обращение взыскания на которые во внесудебном порядке не допускается.

Из анализа указанных норм, можно сделать вывод, что в отношении земельных участков иного целевого назначения, допускаемых к обороту, и

переданных в залог, кроме указанных в пункте 2 статьи 55 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", возможно обращение взыскания во внесудебном порядке.

19. Об обращении взыскания на заложенное имущество в случае, если предмет залога является право аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и право аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности

Согласно статье 5 (пункт 5) Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Федеральный закон) правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогу прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений. Следовательно, такие же правила применяются к правоотношениям, связанным с договором о залоге права аренды земельных участков.

При обращении взыскания на заложенное право аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и право аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности следует руководствоваться правилами, установленными статьей 55 (пункт 2) Федерального закона.

Правила указанной статьи 55 (пункт 2) не допускают обращение взыскания за заложенное имущество во внесудебном порядке, если предмет ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, а также земельные участки, указанные в пункте 1 статьи 62.1 Федерального закона (находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объекта инженерной инфраструктуры).

Что касается применения положения подпункта 6 пункта 2 статьи 55 Федерального закона к земельным участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности, то, указанное положение следует рассматривать во взаимосвязи со статьей 63 этого Федерального закона, в соответствии с которой ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1 статьи 62.1 Федерального закона.

20. О возможности обращения взыскания на долю или часть доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, переданную в залог, во внесудебном порядке

Предмет залога может быть любое имущество, которое в соответствии с законодательством Российской Федерации может быть отчуждено залогодателем (статья 6 Закона Российской Федерации "О залоге").

Согласно статье 22 Федерального закона "Об обществах с ограниченной

ответственностью" участник общества с ограниченной ответственностью вправе передать в залог принадлежащую ему долю или часть доли в уставном капитале общества другому участнику общества или, если это не запрещено уставом общества, с согласия общего собрания участников общества третьему лицу.

При рассмотрении вопроса о возможности обращения взыскания на долю или часть доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, переданную в залог, во внесудебном порядке, следует иметь в виду:

1. Общий порядок обращения взыскания на заложенное имущество предусмотрен в статье 349 ГК РФ, согласно которому требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда. Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд (внесудебный порядок) допускается, если иное не предусмотрено законом на основании соглашения залогодателя с залогодержателем (пункты 1, 2 названной статьи).

В пункте 6 названной статьи ГК РФ перечислены случаи, когда на предмет залога взыскание может быть обращено только по решению суда, в том числе и в иных случаях, установленных законом. Следовательно, перечень указанных в этом пункте случаев, когда на предмет залога взыскание может быть обращено только по решению суда, не является исчерпывающим.

2. Статья 24.1 Закона Российской Федерации "О залоге", определяя порядок обращения взыскания на заложенное движимое имущество, также предусматривает, что удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного движимого имущества без обращения в суд допускается в случаях, предусмотренных Гражданским Кодексом Российской Федерации, если иное не установлено федеральным законом.

3. Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" установлено, что обращение по требованию кредиторов взыскания на долю или часть доли участника общества по долгам участника общества допускается только на основании решения суда при недостаточности для покрытия долгов другого имущества участника общества (пункт 1 статьи 25). Никаких исключений данная норма не содержит, потому нет оснований полагать, что она не применяется к обеспеченным залогом требованиям кредиторов.

В пунктах 2 и 3 названной статьи установлен порядок и процедура погашения долга участника общества обществом и другими участниками общества и условия реализации доли или части доли участника общества должника на основании судебного решения с публичных торгов.

Из анализа вышеуказанных норм Гражданского Кодекса Российской Федерации и упомянутых законов, следует вывод, что статья 25 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью" имеет направленность на защиту прав и интересов общества с ограниченной ответственностью, а также участников общества, в связи с чем, следует полагать, что она является доминирующей нормой над предусмотренным законом внесудебным порядком удовлетворения требования залогодержателя за счет заложенного движимого имущества.

Таким образом, следует понимать, что и в случаях залога доли или части доли

в уставном капитале участником общества с ограниченной ответственностью
обращение взыскание на предмет залога допускается только на основании
решения суда.