

Частное учреждение дополнительного профессионального образования
«Школа права «СТАТУТ»

**СБОРНИК РАЗЪЯСНЕНИЙ
ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
И ВЫШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ПРИМЕНЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О СДЕЛКАХ
С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Составитель О.В. Волошин



УДК 347.9
ББК 67.410
С 23

С 23 **Сборник разъяснений Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по применению земельного законодательства и законодательства о сделках с недвижимостью** / Сост. О.В. Волошин; ЧУ ДПО «Школа права «СТАТУТ». — М.: Статут, 2016. — 702 с.

ISBN 978-5-8354-1252-5 (в обл.)

В настоящий сборник включены действующие актуальные разъяснения Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, отражающие правовые позиции высших судебных инстанций по вопросам применения отдельных норм земельного законодательства и законодательства о сделках с недвижимостью.

Сборник предназначен для использования в учебном процессе подготовки специалистов в области земельного права и сделок с недвижимостью. Книга будет полезна судьям, адвокатам, лицам, участвующим в законотворческой деятельности, научным работникам, преподавателям и аспирантам юридических вузов и факультетов, а также всем, кто интересуется вопросами применения законодательства.

Источником текстов постановлений Пленума и обзоров судебной практики ВС РФ, постановлений Пленума ВАС РФ, информационных писем Президиума ВАС РФ, а также примечаний к ним является справочная правовая система КонсультантПлюс.

УДК 347.9
ББК 67.410

Неофициальное издание

ISBN 978-5-8354-1252-5

© О.В. Волошин, составление, 2016
© ЗАО «Консультант Плюс», примечания, 2016
© Издательство «Статут», редподготовка, оформление, 2016

ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПЛЕНУМ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 17 ноября 2015 г. № 50

**О ПРИМЕНЕНИИ СУДАМИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
ПРИ РАССМОТРЕНИИ НЕКОТОРЫХ ВОПРОСОВ,
ВОЗНИКАЮЩИХ В ХОДЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА**

(Извлечение)

<...>

**Полномочия судебного пристава-исполнителя
по совершению действий, направленных
на государственную регистрацию прав на имущество**

53. Исходя из положений частей 1 и 2 статьи 66 Закона об исполнительном производстве судебный пристав-исполнитель вправе не только обратиться за государственной регистрацией права собственности должника на имущество, а также принадлежащих ему иных имущественных прав, подлежащих государственной регистрации, но и в судебном порядке оспорить приостановление и отказ в государственной регистрации прав.

По смыслу положений пункта 17 части 1 статьи 64 и статьи 66 Закона об исполнительном производстве, если от должника невозможно получить запрошенные и необходимые для государственной регистрации его права на недвижимое имущество документы, судебный пристав-исполнитель может обратиться в уполномоченные органы за оформлением таких документов.

Судебный пристав-исполнитель также вправе обратиться к другой стороне сделки по отчуждению недвижимого имущества, в которой приобретателем является должник, с предложением совершить действия, направленные на государственную регистрацию перехода права собственности. При согласии другой стороны сделки на совершение этих действий в регистрирующий орган наряду с ее заявлением представляется постановление судебного пристава-исполнителя, вынесенное в соответствии с частью 3 статьи 66 Закона об исполнительном производстве.

При отказе другой стороны от совершения таких действий государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество к должнику осуществляется в порядке искового производства по требованию судебного пристава-исполнителя в соответствии с пунктом 3 статьи 551 ГК РФ.

Решение суда об удовлетворении указанного требования судебного пристава-исполнителя в силу абзаца шестого пункта 1 статьи 17 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество является основанием для государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество.

54. Расходы по регистрации и оформлению документов для государственной регистрации права должника на недвижимое имущество относятся к расходам по совершению исполнительных действий и могут быть оплачены как из средств федерального бюджета, так и за счет средств взыскателя или иных лиц, участвующих в исполнительном производстве (часть 6 статьи 66, часть 1 и пункт 5 части 2 статьи 116 Закона об исполнительном производстве). Впоследствии указанные расходы возмещаются за счет должника по правилам статьи 117 названного Закона.

ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНИКА

55. Согласно статье 24 ГК РФ гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание. Указанная норма закрепляет полную имущественную ответственность физического лица независимо от наличия статуса индивидуального предпринимателя и не разграничивает имущество гражданина как физического лица либо как индивидуального предпринимателя.

При обращении взыскания на имущество должника — индивидуального предпринимателя по требованиям исполнительного документа, не связанным с осуществлением предпринимательской деятельности, применяются правила очередности, предусмотренные статьей 69 Закона об исполнительном производстве.

Вместе с тем при обращении судебным приставом-исполнителем взыскания на имущество должника — индивидуального предпринимателя по требованиям, связанным с его предпринимательской деятельностью (пункт 3 статьи 23 ГК РФ), необходимо соблюдать не только очередность, установленную статьей 69 Закона об исполнительном производстве, но и иные положения законов, определяющих очередность взыскания с учетом такого статуса должника, в частности нормы статьи 94 названного Закона.

56. Согласно частям 2, 3 статьи 99 Закона об исполнительном производстве при исполнении исполнительного документа (нескольких исполнительных документов) с должника-гражданина может быть удержано не более пятидесяти процентов заработной платы и иных доходов; указанное ограничение размера удержания из заработной платы и иных доходов должника-гражданина не применяется при взыскании алиментов на несовершеннолетних детей, возмещении вреда, причиненного здоровью, возмещении вреда в связи со смертью кормильца и возмещении ущерба, причиненного преступлением. В этих случаях размер удержания из заработной платы и иных доходов должника-гражданина не может превышать семидесяти процентов.

В случае обращения взыскания на суммы пенсионных выплат, суммы выплачиваемой работнику заработной платы или иные доходы должника, перечисляемые на его счет, следует иметь в виду, что от удержания освобождается лишь соответствующий процент суммы последнего зачисленного на счет платежа (часть 4 статьи 99 Закона об исполнительном производстве).

57. Правила, регулирующие размер удержания из заработной платы и иных доходов должника-гражданина и порядок его исчисления, предусмотренные статьей 99 Закона об исполнительном производстве, распространяются на те виды страхового обеспечения по обязательному социальному страхованию (пенсии, пособия и выплаты), на которые в порядке исключения может быть обращено взыскание (пункт 9 части 1 статьи 101 названного Закона).

Пособие по безработице законодательством не отнесено к виду обеспечения по обязательному социальному страхованию, поэтому на такое пособие может быть обращено взыскание по исполнительному документу.

58. Согласно статье 278 ГК РФ обращение взыскания на земельные участки в рамках исполнительного производства допускается только на основании решения суда. Такие дела рассматриваются в порядке искового производства с соблюдением правил исключительной подсудности (статья 30 ГПК РФ и статья 38 АПК РФ).

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.

С учетом норм статьи 43 ГПК РФ и статьи 51 АПК 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).

После принятия решения суда об обращении взыскания на земельный участок оценка земельного участка осуществляется судебным приставом-исполнителем по правилам статьи 85 Закона об исполнительном производстве.

59. Пока иное не доказано заинтересованными лицами, принадлежность должнику-гражданину движимого имущества, на которое можно обратить взыскание, в помещении либо на огражденном (защищенном) от доступа иных лиц земельном участке, находящимся в собственности и (или) во владении должника, презюмируется.

60. Предметы обычной домашней обстановки и обихода в силу абзаца четвертого части 1 статьи 446 ГПК РФ являются имуществом, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам. К таким предметам может быть отнесено минимально необходимое имущество, требующееся должнику-гражданину и членам его семьи для обеспечения реальной возможности удовлетворения повседневных бытовых потребностей в питании, отдыхе, лечении, гигиене. При этом антикварные вещи, вещи, представляющие художественную, историческую или иную культурную ценность, независимо от их целевого назначения к указанным предметам относиться не могут.

Вопрос об отнесении определенного имущества должника-гражданина к предметам обычной домашней обстановки и обихода разрешается судебным приставом-исполнителем с учетом конкретных обстоятельств, касающихся назначения имущества, его цены, фактического использования, наличия или возможности замены на аналогичное имущество меньшей стоимости, а также местных обычаев.

61. Вопрос об обращении взыскания на имущество должника, находящееся у третьих лиц, подлежит разрешению судом по заявлению взыскателя или судебного пристава-исполнителя (части 1 и 2 статьи 77 Закона об исполнительном производстве). Бремя доказывания принадлежности имущества должнику в этом случае возлагается на заявителя.

Правомерные владение и пользование третьими лицами имуществом должника не препятствуют разрешению вопроса об обращении на него взыскания, однако эти обстоятельства могут быть квалифицированы в качестве обременения данного имущества и учитываться при оценке его стоимости.

62. Абзацем третьим части 1 статьи 446 ГПК РФ установлен запрет на обращение взыскания по исполнительным документам на земельные участки, на которых расположены объекты, указанные во втором абзаце части 1 названной статьи.

В то же время обращение взыскания в судебном порядке на такие земельные участки 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 несоразмерны с объемом денежных требований, содержащихся в исполнительном документе, и не позволяют удовлетворить эти требования в разумный срок.

63. При отсутствии (недостаточности) у должника иного имущества взыскание может быть обращено на долю должника в общей (долевой или совместной) собственности в порядке, предусмотренном статьей 255 ГК РФ.

Судебный пристав-исполнитель в целях исполнения исполнительного документа наряду с кредитором должника (взыскателем)

вправе в судебном порядке потребовать выдела доли должника в натуре из общей собственности и обращения на нее взыскания. В данном случае к участию в деле должны быть привлечены остальные сосособственники.

При невозможности выдела доли должника из совместной собственности в натуре суду следует решить вопрос об определении размера этой доли.

Если выдел доли в натуре невозможен либо против этого возражают остальные участники общей собственности, заинтересованный сосособственник вправе приобрести долю должника по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли (абзац второй статьи 255 ГК РФ).

В том случае, когда участники общей собственности не были извещены об обращении взыскания на долю должника и их право покупки этой доли до проведения публичных торгов было нарушено ее реализацией иным лицам на публичных торгах, то такое право восстанавливается в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 250 ГК РФ.

64. Взыскатель и судебный пристав-исполнитель вправе обратиться в суд с заявлением об изменении способа исполнения судебного акта путем обращения взыскания на долю должника в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, долю должника в складочном капитале полного товарищества, командитного товарищества, пай должника в производственном кооперативе (часть 3 статьи 74 Закона об исполнительном производстве). При рассмотрении такого заявления суду необходимо оценить представленные заявителем доказательства об отсутствии у должника иного имущества для исполнения требований исполнительного документа (например, акт, составленный судебным приставом-исполнителем). При подтверждении этого факта суд вправе вынести определение об изменении способа исполнения решения суда и об обращении взыскания на соответствующую долю (пай) должника.

ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО

65. В силу пункта 1 статьи 349 ГК РФ, части 1 статьи 78 Закона об исполнительном производстве требование об обращении взыскания на заложенное имущество подлежит разрешению в отдельном исковом производстве, за исключением случаев, прямо установленных законом (например, на основании части 1 статьи 78 Закона об исполнительном производстве по исполнительной надписи нотариуса).

В связи с этим обращение взыскания на заложенное имущество не может производиться путем изменения способа и порядка исполнения решения суда по требованию о взыскании с должника основного долга.

66. Обращение взыскания на заложенное имущество не допускается в предусмотренных законом случаях, в частности, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества (статья 348 ГК РФ, пункт 1 статьи 54.1 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке)).

67. Если вырученная от реализации заложенного имущества сумма является недостаточной для исполнения в полном объеме требований исполнительного документа с учетом расходов по совершению исполнительных действий и исполнительского сбора (часть 2 статьи 69 Закона об исполнительном производстве), судебный пристав-исполнитель вправе обратиться с взысканием на иное имущество должника на основании пункта 3 статьи 334 ГК РФ при условии, что в исполнительном документе наряду с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество содержится требование о взыскании долга по обеспеченному залогом обязательству.

В том случае, когда в исполнительном документе содержится только требование об обращении взыскания на заложенное имущество и не содержится требование о взыскании долга по основному обязательству, судебный пристав-исполнитель не вправе обращать взыскание на иное имущество должника. Соответственно, передача залогодержателю денежных средств после реализации заложенного имущества (либо с его согласия — нереализованного заложенного имущества) влечет окончание исполнительного производства судебным приставом-исполнителем на основании пункта 1 части 1 статьи 47 Закона об исполнительном производстве, а в отношении недвижимого имущества — также в силу пункта 5 статьи 61 Закона об ипотеке. Размер денежных средств, вырученных от продажи заложенного имущества, значения при этом не имеет.

Когда залогодателем выступает не должник, а другое лицо, судам необходимо учитывать, что обязательство этого лица по залогоу ограничено пределами стоимости заложенного имущества, поэтому обращение взыскания на иное имущество залогодателя, помимо заложенного, является незаконным.