

ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИИ АРЕСТОВАННОГО ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

И.О. Перепелица, магистрант
Самарский государственный экономический университет
(Россия, г. Самара)

DOI:10.24412/2500-1000-2022-1-2-127-129

Аннотация. *Институт обращения взыскания на имущество должника и его последующей реализации – довольно-таки новый институт, который призван регулировать отношения, возникающие в работе судебного пристава. Недостаточное исследование развивающегося с течением времени указанного выше института порождает зарождение ряда проблем, имеющих в законодательстве. Считаем, что их необходимо более глубоко исследовать, дабы в последующем найти и устранить все проблемные аспекты, затрудняющие процесс реализации арестованного имущества должника, путем внесения соответствующих изменений в российское законодательство. Устранение таковых проблем, как мы полагаем, приведет к скорейшей реализации имущества должника по действительной цене такового имущества с последующим погашением должником задолженности перед его кредиторами при помощи денежных средств, вырученных с реализации его имущества.*

Ключевые слова: *должник-банкрот, арестованное имущество, публичные торги, процедура реализации имущества, недвижимость, специализированная организация, комиссионная продажа, конкурсная масса, компании-банкроты.*

Процедура реализации арестованного имущества предусмотрена в ст.ст. 87, 89 ФЗ № 229-ФЗ. Такой процесс длится, согласно норм закона, два месяца со дня наложения ареста, если иное не предусмотрено федеральным законом, и заключается в продаже имущества на торгах. Основания ареста и вид арестованного имущества на избрание способа реализации имущества ни коим образом не влияют. Указанный срок, как правило, затягивается из-за длительности самой процедуры реализации имущества и сложностей, возникающий у нее на пути.

Как известно, продажа должна быть осуществлена специализированной организацией на комиссионных или иных договорных началах, привлекаемой в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Специализированная организация при осуществлении торгов заблаговременно должна разместить информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, – в печатных средствах массо-

вой информации. Такой организацией признан Российский фонд федерального имущества.

Посредством комиссионной продажи, как правило, реализуется имущество должников ценой менее пятисот тысяч рублей. Также на них могут быть проданы вещи, которые не могут быть реализованы на торгах. Одной из проблем таких продаж является отсутствие должного механизма доведения информации о продаже до заинтересованных лиц. Для искоренения таковой проблемы считаем необходимым создать ряд комиссионных магазинов для последующей реализации через них имущества должника. Это поможет, как нам видится, увеличить шанс реализовать имущество в кратчайшие сроки, что позволит исполнить в последующем решения судов.

Помимо комиссионных продаж, имущество должников в большинстве своем продается через публичные торги. Торги осуществляют специализированные организации, имеющие право на совершение операций с недвижимостью.

Извещения о проведении торгов направляются в срок не менее чем за 30 дней до их проведения, о чем нам говорит п. 2 ст. 448 ГК РФ. Участники торгов обязаны внести задаток перед участием в торгах – это условие обязательно для соблюдения. Размер задатка, как правило, обозначен в извещении, также как и другая необходимая информация о торгах – срок, порядок оплаты и иная нужная информация.

Данная стадия проведения публичных торгов регламентируется в п. 4 ст. 449.1 ГК РФ, а также Соглашением о взаимодействии ФССП России и Росимущества. При этом, в законе содержится лишь информация о сроках, в течении которых должно быть опубликовано извещение, без указания информации о тираже таких извещений (минимального и максимального их количества), а также способа их распространения [1].

Что примечательно, размер задатка (минимальный), также законом не установлен. Упоминается лишь о том, что он не может превышать пять процентов от начальной цены заложенного имущества, что видится не совсем логичным.

Порядок передачи судебным – приставом исполнителем акта реализации арестованного имущества, а также иных документов, подлежащих передаче, также законом никак не установлен.

Не разработан на законодательном уровне также порядок подписания договора с лицом, который одержал победу в публичных торгах. Данный договор должен содержать все существенные условия, которые являются необходимыми для договора купли-продажи недвижимости. Отсутствие хотя бы одного существенного условия должно влечь признание договора незаключенным.

Помимо вышеуказанных проблемных аспектов, в процедуре реализации имущества приставом также есть свои недочеты. Так, допускаются порой существенные нарушения порядка их проведения: так, пристав без законных на то оснований может передать, к примеру, земельный участок на торги, при отсутствии судебного решения об обращении взыскания на тако-

вое имущество. Это прямое нарушение торгов, влекущее их недействительность [2].

Если на торги выставлены ценные бумаги, имущественные права, заложенное имущество, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметы, имеющие историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой выше пятисот тысяч рублей, включая неделимую, сложную вещь, главную вещь и вещь, связанную с ней общим назначением (принадлежность), данное имущество выставляется на аукцион через открытые торги.

Говоря об участниках торгов, следует заметить, что ими могут быть любые физические или юридические лица.

При этом, если у должника не одно имущество, а несколько (например, квартира, автомобиль и т.п.), оно должно быть продано с торгов в том объеме, который необходим, дабы рассчитаться с кредиторами.

Но, что следовало бы знать, не все имущество может включаться в конкурсную массу (если мы говорим о должник-банкроте) и не все имущество может продаваться с торгов. Так, **нельзя выставить на торги единственное жилье, предметы обихода, личные вещи**. Об этом нам говорит ст. 446 ГПК РФ, п. 3 ст. 213.25 Закона № 127-ФЗ.

Для компаний-банкротов ограничение установлено ст. 132 ФЗ № 127-ФЗ. Нельзя выставлять на торги имущество, которое ограничено в обороте (например, оружие). Лицензия на продажу оружие финансовому управляющему не требуется, поскольку оружие должника будет продаваться от его имени, а у должника разрешения на хранение и ношение указанного оружия имеется [3].

В деле о банкротстве организации конкурсный управляющий должника не позднее трех месяцев обязан проинвентаризировать имеющееся имущество должника-банкрота и в установленные сроки опубликовать информацию о ее результатах в ЕФРСБ, провести его оценку (самостоятельно или привлекая специалиста) и при-

ступить к продаже (п. 2 ст. 129, п. 3 ст. 139 Закона № 127-ФЗ).

Если организация находится в банкротстве, имущество реализуется посредством электронных торгов (аукцион или конкурс), при проведении которых также имеется пробел.

В настоящий момент времени ФЗ № 229-ФЗ не содержит положений о реализации арестованного имущества посредством электронных торгов. Считаем, что данный пробел должен быть устранен посредством внесения положений об электронных торгах в нормы права об исполнительном производстве, а именно – ФЗ № 229-ФЗ. Такое нововведение позволит не только привлечь покупателей из множества регионов и стран, но и контролировать как процесс размещения имущества на торгах, так и процесс его реализации.

Проблемным аспектом служит и отсутствие у множества граждан информации о

проводимых торгах, их неосвещение в СМИ, интернете. В связи с этим считаем необходимым создать отдельный Интернет-портал, который бы содержал все имеющиеся сведения о проведении торгов и имуществе, на нем выставляемом.

Таким образом, в настоящее время процедура реализации арестованного имущества должника нуждается в своем совершенствовании в связи с наличием нескончаемых пробелов в законе, которые, как нам видится, можно устранить следующим образом: путем создания комиссионных магазинов для реализации арестованного имущества должника, а также отдельного Интернет-портала, содержащего в себе все имеющиеся сведения о проведении торгов и имуществе, на нем выставляемом; разработать план торгов, где будут прописаны сроки исполнения; внести положения об электронных торгах в ФЗ № 229-ФЗ.

Библиографический список

1. Титова А.С. Проблемы реализации арестованного имущества должника и пути их решения // Моя профессиональная карьера. – 2020. – № 16. – С. 216.
2. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07.08.2017 № Ф01-3071/2017 по делу № А11-4652/2016 // Официальный интернет-портал правовой информации / Государственная система правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
3. Постановление Первого ААС от 27.03.2018 г. № А43-28854/2016 // Официальный интернет-портал правовой информации / Государственная система правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

PROBLEMATIC ASPECTS OF THE SALE OF THE DEBTOR'S SEIZED PROPERTY

I.O. Perepelitsa, Graduate Student
Samara State University of Economics
(Russia, Samara)

Abstract. *The institution of foreclosure on the debtor's property and its subsequent implementation is a fairly new institution that is designed to regulate relations arising in the work of a bailiff. Insufficient research of the above-mentioned institution developing over time gives rise to a number of problems existing in legislation. We believe that they need to be investigated more deeply in order to subsequently find and eliminate all problematic aspects that complicate the process of selling the debtor's seized property by making appropriate changes to Russian legislation. The elimination of such problems, as we believe, will lead to the speedy sale of the debtor's property at the actual price of such property, followed by repayment by the debtor of the debt to his creditors with the help of funds raised from the sale of his property.*

Keywords: *bankrupt debtor, seized property, public auction, property sale procedure, real estate, specialized organization, commission sale, bankruptcy estate, bankrupt companies.*