

## **Информационное письмо по вопросам внесудебного порядка обращения взыскания на заложенное имущество и совершения исполнительных надписей на кредитных договорах**

В ходе встречи, состоявшейся между представителями Федеральной нотариальной палаты и Публичного акционерного общества «Сбербанк России», обсуждались проблемы, связанные с совершением исполнительных надписей об обращении взыскания на заложенное имущество, а также совершения исполнительных надписей на кредитных договорах.

В связи с этим Федеральная нотариальная палата обращает внимание нотариусов на следующее.

**1. Уведомление нотариуса с предложением залогодателю или должнику по обязательству, обеспеченному залогом, исполнить обеспеченное залогом обязательство, считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения.**

### ***Обоснование.***

Согласно абзацу первому статьи 94.2 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее – Основы) при совершении исполнительной надписи на договоре о залоге или закладной либо на договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, нотариус должен совершить нотариальное действие, а именно предложить залогодателю или должнику по обязательству, обеспеченному залогом, в случае, если залогодатель не является должником, исполнить обеспеченное залогом обязательство, направив уведомление по адресу, указанному в договоре о залоге или в договоре, обязательства по которому обеспечены залогом (а также по адресу электронной почты в случае его указания в договоре о залоге), и предоставив ему семидневный срок с даты получения залогодателем указанного предложения для исполнения своих обязательств.

Данной статьей также предусмотрено, что направление уведомлений и иных документов осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о залоге, для направления уведомлений залогодателю, должнику по обязательству, обеспеченному залогом.

### **В отношении движимого имущества**

Порядок направления уведомлений залогодателю, должнику по обязательству, обеспеченного залогом *движимого* имущества, специальным законом не установлен, в связи с чем применению подлежат положения Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс). Согласно статье 165.1 Гражданского кодекса сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения (пункт 67 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении

судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»; далее – Постановление Пленума № 25).

### **В отношении недвижимого имущества**

Статьей 55.2 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Федеральный закон № 102-ФЗ) установлен момент, который признается датой получения уведомления, а сторона - получившей такое уведомление.

Вместе с тем, законом не оговорено последствие неполучения адресатом письма по обстоятельствам, зависящим от него (статья 165.1 Гражданского кодекса). В связи с чем в таких случаях считаем возможным применение абзаца второй части 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса, а уведомление доставленным залогодателю и/или должнику в случаях, когда сообщение поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Данное правило соответствует и статье 54 Гражданского кодекса, предусматривающей, что юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений (статья 165.1 Гражданского кодекса), доставленных по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

Более того, согласно статье 4 Федерального закона от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» впредь до приведения законодательных и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствие с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) законодательные и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также акты законодательства Союза ССР, действующие на территории Российской Федерации в пределах и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации, применяются постольку, поскольку они не противоречат положениям Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).

**2. Уведомление нотариуса с предложением залогодателю или должнику по обязательству, обеспеченному залогом, исполнить обеспеченное залогом обязательство, может быть направлено в адрес должника и/или залогодателя как через Почту России, так и иного оператора почтовой связи, а документ, предоставленный данными операторами, о доставке отправления или об отказе в его получении, достаточным доказательством осуществления нотариального действия, предусмотренного статьей 94.2 Основ.**

*Обоснование.*

Порядок направления уведомления нотариуса с предложением залогодателю или должнику по обязательству, обеспеченному залогом, исполнить обеспеченное залогом обязательство определяется статьей 55.2 Федерального закона № 102-ФЗ, а также статьей 165.1 Гражданского кодекса.

Пунктом 65 Постановления Пленума № 25 предусмотрено правило, согласно которому если иное не установлено законом или договором и не следует из обычая или практики, установившейся во взаимоотношениях сторон, юридически значимое сообщение может быть направлено, в том числе посредством электронной почты, факсимильной и другой связи, осуществляться в иной форме, соответствующей характеру сообщения и отношений, информация о которых содержится в таком сообщении, когда можно достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано (например, в форме размещения на сайте хозяйственного общества в информационной-коммуникационной сети «Интернет» информации для участников этого общества, в форме размещения на специальном стенде информации об общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и т.п.).

Таким образом, действующее законодательство не содержит запретов по направлению уведомлений нотариуса посредством любого оператора почтовой связи. Порядок направления уведомлений через оператора почтовой связи может дополнительно определяться залогодателем и залогодержателем в договоре залога при его заключении.

**3. Возражения должника, направленные нотариусу при совершении исполнительной надписи об обращении взыскания на заложенное имущество, не являются безусловным основанием к отказу в совершении исполнительной надписи.**

***Обоснование.***

Правила, определяющий порядок и условия совершения исполнительной надписи об обращении взыскания на заложенное имущество определяются главой XVI.1 Основ. Статьями 94.3 и 94.4 Основ предусмотрены условия совершения исполнительной надписи, а также основания к отказу в обращении взыскания на заложенное имущество.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 41 Основ по заявлению заинтересованного лица, оспаривающего в суде право или факт, за удостоверением которого обратилось другое заинтересованное лицо, совершение нотариального действия может быть отложено **на срок не более десяти дней**. Если в течение этого срока от суда не будет получено сообщение о поступлении заявления, нотариальное действие должно быть совершено. Таким образом, в случае поступления возражений от залогодателя или должника с оспариванием права или факта обращения залогодержателя о совершении исполнительной надписи об обращении взыскания на заложенное имущество нотариус откладывает совершение нотариального действия на срок не более десяти дней. Если в течение этого времени заинтересованное лицо (залогодатель или должник) не представит нотариусу судебный акт о принятии его заявления с оспариванием права или факта обращения

залогодержателя о совершении исполнительной надписи, то нотариус совершает нотариальное действие.

4. В соответствии с Гражданским кодексом, Федеральным законом № 102-ФЗ нарушение основного обязательства является значительным, а размер требований соразмерным стоимости заложенного имущества и в тех случаях, когда сумма неисполненного обязательства составляет **БОЛЕЕ** чем пять процентов от размера стоимости заложенного имущества, а период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.

*Обоснование.*

Согласно части 2 статьи 348 Гражданского кодекса, пунктом 1 статьи 54.1 Федерального закона № 102-ФЗ обращение взыскания на заложенное имущество не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что одновременно соблюдены следующие условия:

1) сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от размера стоимости заложенного имущества;

2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.

Таким образом, в случаях, когда одно из этих условий не соблюдено, то нарушение обеспеченного обязательства признается значительным. В связи с чем в подобных ситуациях допускается обращение взыскания на заложенное имущество. То есть, для обращения взыскания достаточно, чтобы либо сумма неисполненного обязательства составляет более чем пять процентов от размера стоимости заложенного имущества, либо период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет более чем три месяца.

Кроме того, частью 3 статьи 348 Гражданского кодекса предусмотрено дополнительное правило: если договором залога не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

Аналогичное правило предусмотрено и статьей 54.1 Федерального закона № 102-ФЗ.

В связи с тем, что кредитный договор представляет собой обязательство, исполняемое периодическими платежами, то основанием для обращения взыскания и совершением исполнительной надписи об обращении взыскания могут быть как условия, предусмотренные частью 2 статьи 348 Гражданского кодекса,

так и систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, предшествующих дате обращения к нотариусу в целях направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

**5. Срок, предусмотренный статьей 94.3 Основ, исчисляется в календарных днях.**

***Обоснование.***

Согласно статье 94.3 Основ нотариус совершает исполнительную надпись на договоре о залоге в случае, если залогодатель в течение четырнадцати дней с даты, когда залогодатель считается получившим направленное в его адрес предложение исполнить обеспеченное залогом обязательство, не представил.

Срок, указанный в статье 94.3 Основ, исчисляется в календарных днях. В случаях, когда исчисление срока осуществляется в рабочих днях это специально предусмотрено соответствующими статьями Основ.

**6. При совершении исполнительной надписи об обращении взыскания на заложенное имущество залогодержатель представляет нотариусу документы, предусмотренные статьей 94.1 Основ. Предоставление уведомления о наличии задолженности, направленного взыскателем должнику не менее чем за четырнадцать дней до обращения к нотариусу за совершением исполнительной надписи, а также документа, подтверждающего направление указанного уведомления, в таком случае не требуется.**

***Обоснование.***

Правила, определяющий порядок и условия совершения исполнительной надписи об обращении взыскания на заложенное имущество определяются главой XV.1.1 Основ. При этом указанная глава не содержит оговорок о том, что применяется в дополнение к главе XV.

Перечень документов, предоставляемых залогодержателем совместно с заявлением о совершении исполнительной надписи, предусмотрен специальной статьей 94.1 Основ.

Предоставление нотариусу для совершения исполнительной надписи об обращении взыскания на заложенное имущество документов, предусмотренных статьей 94.1. Основ, в том числе копии уведомления о наличии задолженности, направленного взыскателем должнику не менее чем за четырнадцать дней до обращения к нотариусу за совершением исполнительной надписи, а также документа, подтверждающего направление указанного уведомления, не требуется.

**7. Предоставление должником и/или залогодателем документов, подтверждающих исполнение обязательства, обеспеченного залогом, по графику, не является основанием для отказа в совершении исполнительной надписи в случаях, когда залогодержателем представлены расчеты,**

**свидетельствующие о досрочном взыскании всей суммы задолженности в соответствии с условиями кредитного договора.**

***Обоснование.***

Согласно статье 819 Гражданского кодекса по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее. К отношениям по кредитному договору применяются правила, предусмотренные параграфом 1 главы 42 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено правилами параграфа 2 главы 42 Гражданского кодекса и не вытекает из существа кредитного договора.

В соответствии со статьей 813 Гражданского кодекса при невыполнении заемщиком предусмотренных договором займа обязанностей по обеспечению возврата суммы займа, а также при утрате обеспечения или ухудшении его условий по обстоятельствам, за которые займодавец не отвечает, займодавец вправе потребовать от заемщика досрочного возврата суммы займа и уплаты причитающихся процентов, если иное не предусмотрено договором.

Как правило, в кредитных договорах, заключаемых между банками и заемщиками, имеются условия, позволяющие требовать досрочного возврата суммы займа и уплаты причитающихся процентов, в случае нарушения и/или неисполнения таких условий. Условиями кредитного договора может быть предусмотрена возможность досрочного возврата при условии направления кредитором уведомления или без такового. Неисполнение требования о досрочном возврате задолженности является основанием для обращения взыскания на заложенное имущество.

В таких случаях в расчете задолженности, представленном кредитором, указывается, что в связи с требованием о досрочном возврате кредита просроченной является полная сумма кредита, также процентов за пользование и иных плат за минусом погашенной задолженности. Предоставление должником и/или залогодателем документов, подтверждающих погашение задолженности по графику, в таких случаях не свидетельствует о надлежащем исполнении обязательств и не является основанием к отказу от совершения исполнительной надписи об обращении взыскания на заложенное имущество, поскольку нотариус руководствуется расчетом задолженности, подписанным залогодержателем (пункт 3 статьи 94.3 Основ), где в качестве просроченной указана вся сумма по кредиту, а также статьей 41 Основ.