**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 3007**

Принято Верховным Советом

Приднестровской Молдавской Республики 17 июля 2019 года

**О толковании пунктов 3 и 4 статьи 51 Закона Приднестровской Молдавской Республики «Об ипотеке в Приднестровской Молдавской Республике» во взаимосвязи с подпунктом а) пункта 1 статьи 51 Закона Приднестровской Молдавской Республики «Об ипотеке в Приднестровской Молдавской Республике» в части оснований для признания несостоявшимися публичных торгов (первых и повторных) заложенного недвижимого имущества»**

В соответствии с подпунктом л) пункта 3 статьи 70 Конституции Приднестровской Молдавской Республики, руководствуясь статьей 91 Регламента Верховного Совета Приднестровской Молдавской Республики, Верховный Совет Приднестровской Молдавской Республики **ПОСТАНОВЛЯЕТ**:

1. Принять толкование пунктов 3 и 4 статьи 51 во взаимосвязи с подпунктом а) пункта 1 статьи 51 Закона Приднестровской Молдавской Республики «Об ипотеке в Приднестровской Молдавской Республике» с изменениями, внесенными законами Приднестровской Молдавской Республики от 7 октября 2011 года № 171-ЗИ-V (САЗ 11-40); от 10 июня
2013 года № 114-ЗИ-V (САЗ 13-23); от 10 января 2018 года №1-ЗИ-VI
 (САЗ 18-2), в части оснований для признания несостоявшимися публичных торгов (первых и повторных) заложенного недвижимого имущества в следующей редакции.

«Публичные торги заложенного недвижимого имущества, являясь разновидностью торгов, общие правила которых содержатся в
статьях 367, 464–466 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики, подчиняются положениям указанных статей, если специальными нормами не предусмотрено иное регулирование.

Согласно пункту 1 статьи 367 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики реализация (продажа) заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если законом не установлен иной порядок. Следовательно, реализация (продажа) заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится только на публичных торгах. Таким образом, в отличие от торгов, организуемых по воле собственника вещи, публичные торги являются одним из видов торгов, проводимых в силу указания закона. Кроме того,
пункт 1 статьи 367 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики указывает на возможность установления приоритетного порядка продажи заложенного имущества с публичных торгов специальным законом. В отношении заложенного недвижимого имущества порядок его реализации (продажи) определен в главе 9 «Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание» Закона Приднестровской Молдавской Республики «Об ипотеке в Приднестровской Молдавской Республике»
(далее – Закон об ипотеке).

Порядок проведения публичных торгов по решению суда закреплен статьей 50 Закона об ипотеке:

«1. Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Приднестровской Молдавской Республики возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

2. Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

3. Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за месяц до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным изданием исполнительного органа государственной власти, с указанием даты, времени и места проведения публичных торгов, характера продаваемого имущества и его начальной продажной цены.

4. Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать
5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

5. Присутствие на публичных торгах по продаже заложенного имущества не участвующих в них лиц может быть ограничено только местными исполнительными органами государственной власти в интересах поддержания общественного порядка. На публичных торгах имеют право присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последним ипотекам.

6. Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

7. Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение 5 (пяти) дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При не внесении этой суммы задаток не возвращается.

8. В течение 5 (пяти) дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Так, проведение публичных торгов включает в себя опубликование извещения о публичных торгах, подачу заявок на участие в них, определение победителя и заключение с ним договора. Каждое из перечисленных действий является юридически значимым и самостоятельным. Следовательно, публичные торги образуют сложный юридический состав и представляют собой специальный способ заключения договора, включающий в себя последовательный ряд сделок и иных юридически значимых действий.

Пунктом 1 вышеуказанной статьи установлено, что публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Приднестровской Молдавской Республики возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики. Пунктом 1 статьи 3 Закона Приднестровской Молдавской Республики «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) установлено, что исполнение судебных актов и актов других органов в Приднестровской Молдавской Республике возлагается на судебных исполнителей исполнительного органа государственной власти, в ведении которого находятся вопросы исполнительного производства.

В соответствии с частью второй пункта 2 статьи 62 Закона об исполнительном производстве общие правила о порядке реализации заложенного имущества путем продажи с публичных торгов (аукциона), установленные Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики и Законом об исполнительном производстве, применяются при продаже имущества, являющегося предметом залога по договору об ипотеке, в случаях, когда законом об ипотеке не установлены иные правила. Исходя из прямого указания данной нормы, общие правила о порядке реализации заложенного имущества применяются, если Законом об ипотеке не установлены иные правила.

В дополнение к вышеуказанной норме пунктом 3 статьи 48 Закона об исполнительном производстве закреплено, что «заложенное имущество реализуется на публичных торгах (аукционе) в порядке, установленном Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики, [Законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/d30f590bf362244347ecd5328930dacedb3c1e16/#dst100352) Приднестровской Молдавской Республики «Об ипотеке в Приднестровской Молдавской Республике», Законом Приднестровской Молдавской Республики «О залоге». Таким образом, данная норма разделяет между различными законодательными актами порядок реализации заложенного имущества на публичных торгах в зависимости от его вида (недвижимое или движимое).

Из контекста приведенных норм следует, что уполномоченным органом на проведение публичных торгов по продаже заложенного имущества является Государственная служба судебных исполнителей Министерства юстиции Приднестровской Молдавской Республики, а порядок реализации на публичных торгах заложенного имущества определен Законом об ипотеке.

Пункты 2 и 3 статьи 50 Закона об ипотеке устанавливают требования к определению места, а также к информированию о дате, времени и месте проведения публичных торгов, характере продаваемого имущества и его начальной продажной цене.

Пункты 4–8 статьи 50 Закона об ипотеке регламентируют требования к задаткам, порядку определения выигравшего лица, подписанию протокола о результатах публичных торгов, заключению с выигравшим лицом договора купли-продажи. Указанные протокол и договор являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, внесение необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним является подтверждением факта состоявшихся публичных торгов. Факт состоявшихся публичных торгов является одним из двух возможных итогов публичных торгов, объявленных на четко определенную дату.

При этом если отсутствует подтверждение факта состоявшихся публичных торгов, учитывая, что перенос срока проведения публичных торгов Законом об ипотеке не предусмотрен, возможен только второй итог публичных торгов, объявленных на четко определенную дату, – объявление публичных торгов несостоявшимися.

Статьей 51 Закона об ипотеке определены порядок и основания объявления публичных торгов несостоявшимися. Так, в пункте 1 статьи 51 Закона об ипотеке указано, что организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:

а) на публичные торги явилось менее двух покупателей;

б) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;

в) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее, чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств.

Иных оснований для объявления публичных торгов (первых и повторных) по реализации заложенного недвижимого имущества несостоявшимися, кроме как перечисленных в пункте 1 статьи 51 Закона об ипотеке законодательными актами, подлежащими применению в данной сфере правоотношений, не предусмотрено.

Таким образом, в случае отсутствия заявок от потенциальных покупателей для приобретения заложенного недвижимого имущества, вынесенного для реализации на публичные торги, и, как следствие, отсутствие явившихся на публичные торги покупателей, а также в случае
неявки потенциальных покупателей, подавших заявку на участие в публичных торгах, публичные торги должны быть признаны несостоявшимися в соответствии с подпунктом а) пункта 1 статьи 51 Закона об ипотеке (на публичные торги явилось менее двух покупателей). Указанные обстоятельства не могут служить основанием признания публичных торгов, объявленных на четко определенную дату, состоявшимися, так как отсутствует подтверждение факта состоявшихся публичных торгов, а именно внесение необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Следовательно, фраза «на публичные торги явилось менее двух покупателей», используемая в подпункте а) пункта 1 статьи 51 Закона об ипотеке, означает, что в назначенный с соблюдением требований Закона об ипотеке день торгов не явились два и более покупателей, то есть не поданы заявки на участие в публичных торгах, подана одна заявка, не явилось ни одного покупателя, явился один покупатель.

Последствия признания первых публичных торгов по продаже заложенного недвижимого имущества несостоявшимися содержатся в пунктах 2 и 3 статьи 51 Закона об ипотеке.

В пункте 2 статьи 51 Закона об ипотеке указано, что
в течение 10 (десяти) дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. Соглашение заключается в простой письменной форме. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Приднестровской Молдавской Республики о договоре купли-продажи, ипотека в этом случае прекращается. Правила о договоре купли-продажи регламентированы главой 30 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики. Следует отметить, что положения пункта 2 статьи 51 Закона об ипотеке не императивное требование, а право залогодержателя, обусловленное согласием залогодателя.

Если вышеуказанное соглашение не состоялось, то в соответствии с пунктом 3 статьи 51 Закона об ипотеке, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов, проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах снижается на 15 процентов, если повторные публичные торги проводятся по причине явки на первые публичные торги менее двух покупателей либо по причине того, что на первых публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества.

В пункте 4 статьи 51 Закона об ипотеке указано, что в случае, когда повторные публичные торги объявляются несостоявшимися
(по причинам: на публичные торги явилось менее двух покупателей; на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества; лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок), залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на
25 процентов ниже его начальной продажной цены и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

Комплексный анализ норм, регламентирующих организацию и проведение публичных торгов заложенного недвижимого имущества, показывает следующее.

Первые публичные торги назначаются в соответствии со статьей 50 Закона об ипотеке и признаются несостоявшимися на основании пункта 1 статьи 51 Закона об ипотеке при наличии любого из оснований:

а) на публичные торги явилось менее двух покупателей;

б) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;

в) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

 При этом публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств.

Повторные публичные торги назначаются в соответствии с пунктом 3 статьи 51 Закона об ипотеке, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов, при условии, что залогодержатель не воспользовался правом по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества.

При этом, если на первые публичные торги явилось менее двух покупателей либо на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества, то есть по основаниям, указанным в подпунктах а) и б) пункта 1 статьи 51 Закона об ипотеке, начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах снижается на 15 процентов. Публичные торги проводятся в порядке, предусмотренном статьей 50 Закона об ипотеке, и признаются
несостоявшимися на основании пункта 1 статьи 51 Закона об ипотеке при наличии любого из оснований:

а) на публичные торги явилось менее двух покупателей;

б) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;

в) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

В случае если повторные публичные торги объявляются несостоявшимися по любому из оснований, указанных в пункте 1 статьи 51 Закона об ипотеке (на публичные торги явилось менее двух покупателей; на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества; лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок), залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене
не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

При этом фраза «на публичные торги явилось менее двух покупателей» означает, что в назначенный с соблюдением требований Закона об ипотеке день торгов не явились два и более покупателей, то есть не поданы заявки на участие в публичных торгах, подана одна заявка, не явилось ни одного покупателя, явился один покупатель.

1. Настоящее Постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

Председатель Верховного

Совета Приднестровской

Молдавской Республики А. В. КОРШУНОВ

г. Тирасполь

22 июля 2019 года

№ 3007