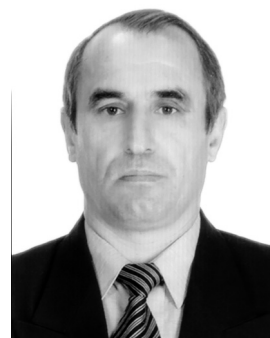




СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАЛОГА И ИПОТЕКИ



Мороз Ремус - Doctor Honores Causa, прокурор Хынчештского района

Сосна Борис - доктор права, профессор Комратского Государственного университета, доцент Европейского университета Молдовы, ведущий научный сотрудник Института юридических, политических и социологических исследований

УДК 347.27

В статье освещается модернизированное действующее гражданское законодательство, регулирующее залог и ипотеку.

Актуальность темы объясняется тем, что законом РМ № 133 от 15.11.2018 года (вступившим в силу 01.03.2019 года) «О модернизации Гражданского кодекса и внесении изменений в некоторые законодательные акты» были отменены закон РМ «О залоге» № 449-XV от 30.07.2001 года и закон РМ «Об ипотеке» № 142-XVI от 26.06.2008 года, которыми до 1 марта 2019 года регулировались залог и ипотека.

Ключевые слова: залог, заклад, ипотека, ипотечный должник, ипотечный кредитор, судебный приказ, исполнительная надпись.

The article highlights the modernized existing civil legislation governing the mortgage and mortgage. The relevance of the topic is explained by the fact that the Law of the Republic of Moldova No. 133 dated November 15, 2018 (entered into force on 03/03/2019) "On the modernization of the Civil Code and amending certain legislative acts" canceled the law of the Republic of Moldova "On pledge" No. 449-XV on July 30, 2001 and the Law of the Republic of Moldova "On Mortgage" No. 142-XVI of June 26, 2008, which until March 1, 2019 regulated pledge and mortgage.

Keywords: pledge, mortgage, mortgage, mortgage debtor, mortgage lender, court order, executive inscription.

Articolul evidențiază actualizarea legislației civile existente care guvernează ipoteca și ipoteca.

Relevanța subiectului se explică prin faptul că Legea Republicii Moldova nr. 133 din 15 noiembrie 2018 (a intrat în vigoare la 03.03.2019) „Cu privire la modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative” a anulat legea Republicii Moldova „La gaj” nr. 449-XV 30 iulie 2001 și Legea Republicii Moldova „Despre ipotecă” nr. 142-XVI din 26 iunie 2008, care până la 1 martie 2019 a reglementat gajul și ipoteca.

Cuvinte cheie: gaj, ipotecă, ipotecă, debitor ipotecar, creditor ipotecar, ordin judecătoresc, inscripție executivă.

Изложение основного материала. Ипотека регулируется ст. 446-452, 459-462, 667-761, 770-773 Гражданского кодекса Республики Молдова (далее – ГК РМ)[1].

Часть (2) ст. 671 ГК РМ определяет ипотеку как залог недвижимого имущества, предусматривая, что положения о залоге применяются соответствующим образом к ипотеке в

той мере, в какой они не противоречат специальным положениям об ипотеке.

Залог регулируется ст. 667-670, частями (1), (3), (4) ст. 671, ст. 672-678, 760-773 ГК РМ, а ипотека регулируется специальными нормами.

Полагаем, что законодатель должен точно указать нормы права, которые регулируют залог, и нормы права, которые регулируют ипотеку. В противном случае будет трудно определить, какие положения о залоге следует применять к ипотеке.

Из содержания ст. 671 ГК РМ можно сделать вывод, что залог делится на 2 вида: 1) залог, предметом которого является движимое имущество, 2) ипотеку, предметом которой является недвижимое имущество.

Описательное определение понятия «недвижимое имущество» содержится в части (2) ст. 459 ГК РМ, в соответствии с которой к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, зарегистрированные в реестре недвижимого имущества под отдельным кадастровым номером.

Согласно части (3) ст. 459 ГК РМ остаются недвижимыми вещами материалы, временно обособленные от земельного участка для повторного использования, до тех пор, пока они сохраняются в той же форме, а также составные части недвижимой вещи, временно отделенные от нее, если они предназначены для нового размещения. Материалы, завезенные для использования взамен старых, становятся недвижимыми вещами.

Согласно части (4) ст. 459 ГК РМ к недвижимым вещам законом могут быть отнесены и другие вещи.

В соответствии с частью (5) ст. 459 ГК РМ вещи, не отнесенные к недвижимым вещам, в том числе деньги, ценные бумаги в узком смысле и ценные бумаги в широком смысле, считаются движимыми вещами.

Вывод. Полагаем, что часть (5) ст. 459 ГК РМ следует отменить, ибо очевидно, что деньги и ценные бумаги являются движимым имуществом и не могут быть недвижимым имуществом.

Согласно части (1) ст. 460 ГК РМ составными частями недвижимого имущества признаются вещи и работы, прочно связанные с землей, такие как здания, подземные сооружения (хотя бы они и распространялись на другие участки), обособленные водные объекты, многолетние насаждения, неубранный урожай. Это правило применяется, хотя бы эти составные части и были зарегистрированы в реестре недвижимого имущества отдельно.

Полагаем, что включение неубранного урожая в состав недвижимого имущества вызывает сомнения.

Ипотека отличается от залога тем, что предметом ипотеки является недвижимое имущество, которое должно быть зарегистрировано в Реестре недвижимого имущества.

Согласно части (2) ст. 460 ГК РМ здания и другие прочно связанные с землей вещи и работы, построенные на земельном участке другого лица на основе права суперфиции, а также вещи, связанные с земельным участком для временных целей, не являются составной частью недвижимой вещи.

Согласно части (3) ст. 460 ГК РМ не считаются составной частью недвижимого имущества расположенные на недвижимом имуществе коммунальные сети или коммунальные работы, которые построены третьим лицом на основе права суперфиции или в отношении которых собственнику недвижимого имущества вменена обязанность допускать их.

Согласно части (4) ст. 460 ГК РМ здания и другие вещи и работы, предусмотренные частями (2) и (3), составляют недвижимое имущество, право собственности на которое осуществляет обладатель соответствующего права суперфиции на земельный участок в течение срока существования этого права. Соответствующий обладатель не может отчуждать или обременять право собственности и право суперфиции иначе как вместе.

Согласно части (1) ст. 446 ГК РМ в Реестре недвижимого имущества регистрируются недвижимое имущество и вещные права на него (вещные права на недвижимость). Кроме того, в реестр недвижимого имущества вносятся составные части недвижимого иму-

щества. В предусмотренных законом случаях обладатель вещного права обязан требовать внесения в реестр составных частей недвижимого имущества.

Согласно части (2) ст. 446 ГК РМ в предусмотренных законом случаях в реестр недвижимого имущества могут быть внесены отметки о некоторых правах, фактах или правоотношениях, которые связаны с недвижимостью, зарегистрированной в реестре недвижимого имущества.

Согласно части (3) ст. 446 ГК РМ законами регулируются:

а) процедура регистрации, предварительной регистрации, внесения отметки или исключения из реестра недвижимого имущества;

б) формирование недвижимого имущества путем выделения его части, разделения, объединения или комбинирования.

Согласно ст. 447 ГК РМ помимо других оснований, предусмотренных законом, регистрация или предварительная регистрация в реестре недвижимого имущества осуществляется на основе нотариально удостоверенного договора, судебного решения, свидетельства о наследовании или на основе акта, изданного административными органами, в предусмотренных законом случаях.

Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки установлены ст. 324 ГК РМ, в соответствии с которой несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее недействительность.

Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от нотариального удостоверения сделки, судебная инстанция вправе по требованию полностью или частично исполнившей сделку стороны признать сделку действительной, если она не содержит противоречащих закону элементов. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения сделки, обязана возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в удостоверении сделки.

Согласно части (2) ст. 673 ГК РМ залог возникает в силу договора или закона.

Согласно части (2) ст. 707 ГК РМ залогом в силу закона может обременяться движимое и недвижимое имущество.

Таким образом, согласно части (2) ст. 673 и части (2) ст. 707 ГК РМ ипотека, как и залог, возникает в силу договора или закона.

Вывод. Полагаем, что установление ипотеки на основании закона противоречит части (1) ст. 1 ГК РМ, согласно которой гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, защите интимной, частной и семейной жизни, признании неприкосновенности собственности, свободы договора, защите добросовестности, защите прав потребителя, признании недопустимости вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав личности, их защиты компетентными юрисдикционными органами.

Согласно части (1) ст. 707 ГК РМ залог в силу закона может возникнуть лишь из:

а) требований государства по суммам задолженностей согласно налоговому и таможенному законодательству;

б) требований, вытекающих из судебного решения.

Очевидно, что в этих случаях согласия должника на установление ипотеки не требуется.

Установления ипотеки в силу закона не требуется, т.к. Государственная налоговая служба вправе наложить арест на имущество должника, что обеспечит взыскание неуплаченных в срок налогов, а также пени и штрафа за несвоевременную уплату налогов.

Налоговый кодекс Республики Молдова (далее – НК РМ) позволяет взыскивать недоимки по налогам в бесспорном порядке[2]. В случае неисполнения судебного решения судебный исполнитель вправе наложить арест на имущество должника, и в случае неисполнения судебного решения продать имущество должника на аукционе.

Согласно пункту f) части (1) ст. 22 Исполнительного кодекса Республики Молдова (да-

лее – ИК РМ) № 443-XV от 24.12.2004 года (в редакции закона РМ № 143 от 02.07.2010 года) судебный исполнитель вправе налагать арест на имущество должника и продавать его [3]. Нет смысла устанавливать ипотеку в силу закона, т.к. в этом случае это излишняя процедура, т.к. принудительное исполнение, произведенное судебным исполнителем, позволяет более быстро взыскать задолженность без установления ненужной в этом случае ипотеки.

Предложение. Поэтому следует внести соответствующие изменения в часть (2) ст. 673 и в ст. 707 ГК РМ, установив, что залог и ипотека возникают только из договора.

Залог и ипотека являются институтами гражданского права, и поэтому ипотека должна возникать только из договора.

Согласно части (3) ст. 673 ГК РМ ипотека возникает в момент регистрации. Залог движимого имущества без лишения владения этим имуществом возникает в момент регистрации или, в случае залога права на денежные средства на банковских счетах, с установлением контроля в соответствии с частью (2) ст. 699. Правовые положения о залоге права на денежные средства на банковских счетах применяются соответствующим образом и к залому права на денежные средства на счетах, открытых у поставщиков платежных услуг, иных чем банк. В этом случае ссылки на банк включают в себя ссылки на соответствующего поставщика платежных услуг.

Согласно части (1) ст. 677 ГК РМ предмет ипотеки может быть один или несколько существующих или будущих объектов недвижимого имущества, обозначаемых отдельными кадастровыми номерами. Положения об ипотеке применяются соответствующим образом в случае залога ограниченных вещных прав, если законом не запрещен их залог.

Вывод. Полагаем, что из части (1) ст. 677 ГК РМ следует исключить слова «или будущих», ибо предметом ипотеки может быть только существующее недвижимое имущество. Должник должен быть собственником недвижимого имущества, а согласно части (2) ст. 510 ГК РМ в отношении недвижимого имущества право собственности приобретается,

за изъятиями, предусмотренными законом, со дня регистрации его в реестре недвижимого имущества.

Выражение «будущий объект недвижимого имущества» можно понимать как объект, в настоящее время не существующий, и что он может появиться, а может и не появиться.

Согласно ст. 678 ГК РМ рыночная стоимость и стоимость замещения предмета ипотеки должны быть установлены в оценочном отчете, составленном оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Очевидно, что оценить несуществующее недвижимое имущество, а несуществующее с юридической точки зрения, недвижимое имущество не может быть предметом ипотеки.

Согласно части (2) ст. 677 ГК РМ предмет ипотеки определяется названием имущества, кадастровым номером, местом расположения, а также описанием, достаточным для его идентификации.

Согласно части (3) ст. 677 договором может быть предусмотрено в соответствии с законом распространение ипотеки и на недвижимое имущество, которое будет приобретено или построено в будущем.

Вывод. Полагаем, что часть (3) ст. 677 ГК РМ следует отменить как противоречащую части (2) ст. 510 и части (2) ст. 677 ГК РМ, т.к. несуществующему недвижимому имуществу нельзя присвоить кадастровый номер и определить его месторасположение.

Согласно части (4) ст. 677 ГК РМ обремененное ипотекой недвижимое имущество остается в собственности ипотечного должника. Договор об ипотеке может предусматривать и право ипотечного кредитора пользоваться предметом ипотеки.

Согласно части (5) ст. 677 ГК РМ риск случайной гибели или случайного повреждения предмета ипотеки возлагается на ипотечного должника, если договором об ипотеке не предусмотрено иное.

Согласно части (6) ст. 677 ГК РМ ипотека на земельный участок распространяется на расположенные на нем существующие и будущие капитальные сооружения, а также на незавершенные строительством сооружения, за

исключением тех, что находятся в собственности третьих лиц.

Вывод. Полагаем, что предметом ипотеки не могут быть будущие капитальные сооружения, т.к. они не могут быть оценены. Поэтому часть (6) ст. 677 ГК РМ следует изменить.

Согласно части (7) ст. 677 ГК РМ доля общих частей недвижимого имущества, владеемого на праве общей собственности (земельный участок, крыша, лестницы, подвал и т. д.), приходящаяся на изолированное помещение, закладывается вместе с соответствующим помещением без согласия прочих собственников общих площадей.

Согласно части (1) ст. 679 ГК РМ в случае, когда в соответствии с законом право собственности залогодателя на заложенное имущество прекращается, залог автоматически распространяется на замещающее имущество или возмещение, причитающиеся залогодателю, если договором о залоге не предусмотрено иное. В этом случае очередность залога замещающего имущества или возмещения определяется моментом возникновения залога имущества, право собственности на которое прекратилось.

Согласно части (3) ст. 679 ГК РМ в случае осведомленности о существовании залога имущества лицо, которое должно возмещение, обязано уведомить залогодержателя о своем намерении выплатить возмещение по адресу, указанному в реестре залогов или, в случае ипотеки, в реестре недвижимого имущества. Залогодержатель должен ответить в десятидневный срок после получения уведомления, указав один из следующих способов использования возмещения:

а) выплата залогодержателю для погашения обеспеченного обязательства, если отправлено уведомление об исполнении согласно части (1) ст. 752;

б) выплата на счет залогодателя, с указанием счета, если установлен залог права на денежные средства на банковском счете согласно части (2) ст. 699; или

с) выплата залогодателю или как указано залогодателем.

Согласно части (1) ст. 684 ГК РМ договор о залоге, за исключением залога с лишением

владения, заключается, под угрозой ничтожности, в письменной форме. Договор об ипотеке заключается в нотариальной форме.

Согласно части (2) ст. 684 ГК РМ в случае залога имущества, продажа которого требует нотариального удостоверения, договор о залоге также должен быть нотариально удостоверен. Стороны могут договориться о нотариальном удостоверении любого договора о залоге.

Согласно ст. 323 ГК РМ нотариальное удостоверение сделок обязательно:

а) в случаях сделок по отчуждению недвижимого имущества или его обременения ограниченными вещными правами, за исключением прямо установленных законом случаев;

б) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону такая форма и не требовалась;

с) в других случаях, установленных законом.

Согласно части (4) ст. 684 ГК РМ договор о залоге должен содержать:

а) фамилию и имя (наименование) сторон;

б) место жительства (место нахождения) сторон;

с) прямо выраженное согласие залогодателя установить залог в пользу залогодержателя;

д) описание заложенного имущества, а в случае ипотеки – также указание рыночной стоимости и стоимости замещения заложенного имущества, установленных в оценочном отчете;

е) сущность и срок исполнения обязательства, обеспеченного залогом, его предельный размер, без процентов и расходов, а также порядок определения дополнительных сумм, обеспеченных залогом;

ф) вид залога.

Данная норма применяется и к ипотеке, которая является одним из видов залога.

Согласно части (2) ст. 688 ГК РМ залог обладает юридической силой только в случае, если обеспеченное им обязательство выражено в лях или иностранной валюте, в расчетных денежных единицах либо в любом их сочетании.

Эта норма права распространяется и на ипотеку, которая является одним из видов залога.

Согласно части (3) ст. 688 ГК РМ залог распространяется на проценты, комиссионные, неустойки, штрафы, возмещение причиненного ущерба, компенсацию судебных расходов, разумные расходы на содержание заложенного имущества и другие разумные расходы по осуществлению залогового права, если стороны не согласились об ином.

Особенности залога предприятия установлены ст. 704-706 ГК РМ, которые распространяются на ипотеку.

Согласно ст. 704 ГК РМ залог предприятия как единого имущественного комплекса распространяется на все движимое имущество предприятия.

Согласно ст. 705 ГК РМ залогодержатель, получивший во владение заложенное имущество в соответствии с положениями ст. 755 или, по обстоятельствам, ст. 757, вправе продать его в общем порядке в соответствии со ст. 764 или целиком в соответствии со ст. 706.

Предмет залога по ипотеке может быть передан кредитору добровольно согласно ст. 755 ГК РМ, либо принудительно в соответствии со ст. 757 ГК РМ.

Согласно части (1) ст. 757 ГК РМ залогодержатель, который не может вступить во владение заложенным материальным имуществом в соответствии со ст. 755 или, в случае ипотеки, в соответствии со ст. 756, вправе получить владение имуществом:

а) на основании судебного приказа или судебного решения в соответствии с положениями Гражданского процессуального кодекса и ИК РМ. Лишь обстоятельства, предусмотренные пунктами а)-е) части (2) ст. 761, служат обоснованными возражениями, которые залогодатель может выдвинуть в отношении судебного приказа; или б) без обращения в суд, через судебного исполнителя, в соответствии с положениями настоящей главы и ИК РМ.

Согласно ст. 756 ГК РМ добровольная передача во владение обремененного ипотекой имущества осуществляется на основе соответствующего соглашения, заключенного в

нотариальной форме между ипотечным кредитором и ипотечным должником, в любое время, согласованное сторонами. Положения ст. 755 не применяются к добровольной передаче во владение обремененного ипотекой имущества.

Принудительная передача предмета ипотеки ипотечному кредитору возможна на основании судебного приказа или судебного решения или на основании исполнительной надписи.

Согласно ст. 11 ИК РМ к исполнительным документам, которые исполняются судебными исполнителями, относятся, в частности, исполнительные листы, судебные приказы, нотариальные акты, наделенные исполнительной силой.

Судебные приказы выдаются судами в порядке особого производства в соответствии со ст. 344-354 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова (далее – ГПК РМ) от 30.05.2003 года № 225-XV.[4]

Согласно пункту с) части (4) ст. 757 ГК РМ при передаче заложенного имущества судебный исполнитель составляет протокол и передает по одной его копии залогодержателю и залогодателю.

Согласно части (7) ст. 757 ГК РМ в случае, когда заложенное имущество является принадлежностью недвижимого имущества, залогодержатель может отделить его от недвижимого имущества при условии компенсации фактического ущерба, причиненного обладателю вещного права на недвижимое имущество, иному чем залогодатель. Залогодержатель не обязан компенсировать любое уменьшение стоимости недвижимого имущества, вызванное отделением заложенного имущества.

Согласно части (1) ст. 759 ГК РМ в случае обеспечения ипотекой обязательств, вытекающих из договора банковского кредитования или договора займа, предоставленного небанковской кредитной организацией, ссудосберегательной ассоциацией или лизинговым обществом либо многосторонним банком развития в смысле закона «О договорах о финансовом обеспечении» № 184/2016, договор об ипотеке может иметь исполнительную

надпись в соответствии с законодательством о нотариате, если стороны прямо условились об этом в договоре. В этом случае ипотечное право может осуществляться принудительно, а обремененное ипотекой имущество передается принудительно на основании договора об ипотеке, имеющего исполнительную надпись, без обращения в судебную инстанцию за вынесением соответствующего судебного приказа или судебного решения.

Исполнительная надпись имеет такую же юридическую силу, как и исполнительный лист, выданный судом.

Кредитор передает судебному исполнителю договор об ипотеке с исполнительной надписью, учиненной нотариусом.

Судебный исполнитель, получив исполнительную надпись, выносит определение о возбуждении исполнительного производства.

Согласно части (2) ст. 759 ГК РМ принудительное осуществление ипотечного права на основе договора об ипотеке, имеющего исполнительную надпись, реализуется с соблюдением положений настоящей главы и относится только к передаче обремененного ипотекой имущества во владение ипотечному кредитору в целях осуществления им ипотечного права в соответствии с частью (1) ст. 764, а также к выселению жильцов в рамках осуществления ипотечного права в соответствии с положениями ст. 773.

Согласно части (3) ст. 759 ГК РМ, если совершение исполнительной надписи на договоре об ипотеке аннулируется в результате последующего оспаривания или если заключение судебного исполнителя о возбуждении исполнительного производства отменяется согласно ст. 761, ипотечный кредитор обязан возвратить обремененное ипотекой имущество или возместить стоимость, по которой имущество было продано, а также возместить причиненный ущерб.

Согласно части (4) ст. 759 ГК РМ аннулирование совершения исполнительной надписи на договоре об ипотеке не препятствует осуществлению кредитором ипотечного права через судебную инстанцию в порядке, предусмотренном ст. 757.

В случае аннулирования судом исполнительной надписи ипотечный должник вправе обратиться в суд за получением судебного приказа либо предъявить исковое заявление в порядке искового производства.

Продажа заложенного имущества залогодателем производится в порядке, установленном ст. 764-765 ГК РМ.

Согласно части (1) ст. 764 ГК РМ после вступления во владение заложенным имуществом залогодержатель в случае подачи или регистрации в реестре уведомления об исполнении в порядке, предусмотренном частью (9) ст. 752, вправе приступить к продаже заложенного имущества путем прямых переговоров, посредством тендера или с публичных торгов. В случае продажи обремененного ипотекой имущества вследствие принудительного исполнения ипотечного права на основании нотариального акта, имеющего исполнительную надпись, ипотечный кредитор или, по обстоятельствам, судебный исполнитель использует такой способ продажи, как публичные торги, за исключением случая, когда имеется письменное согласие ипотечного должника, выданное ипотечному кредитору после возникновения у него оснований осуществления ипотечного права, на продажу имущества иным способом, предусмотренным положениями настоящей части.

Согласно части (5) ст. 764 ГК РМ в случае продажи заложенного имущества посредством тендера залогодержатель объявляет о проведении тендера путем сообщения об этом в средствах массовой информации или рассылки приглашений. Объявление о проведении тендера должно содержать достаточно сведений для того, чтобы заинтересованное лицо могло представить свое предложение в указанный срок и в указанное место.

Согласно части (7) ст. 764 ГК РМ продажа залогодержателем с публичных торгов заложенного имущества осуществляется в день, в час и в месте, которые установлены в уведомлении о продаже, доведенном до сведения залогодателя, третьего лица, у которого находится имущество, и, по обстоятельствам, доверительного управляющего, а также всех залогодержателей, подавших или зарегистри-

стрировавших в соответствующем реестре уведомление об исполнении. Кроме того, залогодержатель должен предоставить информацию любому заинтересованному лицу, обратившемуся к нему с запросом.

Согласно части (8) ст. 764 ГК РМ в случае ипотеки ипотечный кредитор вправе передать право собственности на обремененное ипотекой имущество, действуя от имени ипотечного должника, на основе следующих документов:

а) в случае добровольного осуществления – на основе нотариально удостоверенного соглашения на добровольную передачу во владение обремененного ипотекой имущества;

б) в случае принудительного осуществления – на основе судебного приказа или судебного решения, вступившего в окончательную силу;

с) в случае принудительного осуществления на основании договора об ипотеке, имеющего исполнительную надпись, – на основе оригинала договора об ипотеке, имеющего исполнительную надпись, который содержит условие о праве ипотечного кредитора на осуществление ипотечного права на основании исполнительной надписи, совершенной нотариусом, копии договора банковского кредитования или договора займа, который подтверждает факт истечения срока выплаты задолженности, с прилагаемыми к ней выписками из документов финансового учета, подтверждающими задолженность должника на дату истечения срока, указанного в уведомлении об исполнении, копий уведомления об исполнении, направленного должнику, и доказательства его регистрации в реестре недвижимого имущества согласно требованиям ст. 752, а также декларации под свою ответственность кредитора о том, что не имеется какого-либо судебного спора в связи с договором об ипотеке, имеющим исполнительную надпись, исполнение которого требуется, и что наступил срок востребования требования.

Согласно ст. 765 ГК РМ продажа имущества является коммерчески разумной, если она осуществляется в соответствии с правилами, предусмотренными договором о залоге,

или, если такие правила не предусмотрены, по обстоятельствам:

а) в порядке, в котором обычно распоряжаются на организованном рынке такого рода имуществом;

б) по цене, установленной на организованном рынке и действительной в момент продажи;

с) в соответствии с коммерчески разумной практикой, которой следуют лица, обычно продающие такого рода имущество.

В соответствии с условиями, предусмотренными частью (1), то, что можно было добиться большей цены, если бы продажа была произведена в другое время или иным способом, чем тот, который избрал кредитор, не является основанием для признания продажи коммерчески неразумной.

Согласно ст. 766 ГК РМ если залогодержатель при продаже заложенного имущества нарушил положения ст. 764 и 765, залогодатель вправе требовать от залогодержателя, который продал заложенное имущество, возмещения причиненного ущерба, но не может требовать аннулирования продажи.

Залогодатель может представить возражения против условий продажи в порядке, установленном ост. 767 ГК РМ.

Согласно части (1) ст. 767 ГК РМ по своему усмотрению залогодержатель, осуществляющий залоговое право, может в соответствии с правилами, касающимися сообщения уведомления об исполнении, сообщить залогодателю планируемые условия продажи заложенного имущества. В пятнадцатидневный срок после сообщения планируемых условий продажи залогодатель может подать в компетентную судебную инстанцию возражение против условий продажи.

Возражение согласно части (2) ст. 767 ГК РМ приостанавливает по праву процедуру продажи до окончательного разрешения дела.

Согласно части (3) ст. 767 ГК РМ судебная инстанция рассматривает возражение в пятнадцатидневный срок. Решение судебной инстанции может быть обжаловано только в апелляционном порядке в пятнадцатидневный срок после его сообщения. В случае отклонения возражения апелляционная жалоба не препятствует

продаже имущества залогодержателем. Апелляционная жалоба рассматривается в срочном порядке.

Апелляционные жалобы рассматриваются в порядке, установленном ст. 357, 358, 360-390, 393-396 ГПК РМ.

Часть (3) ст. 767 ГК РМ устанавливает 15-дневный срок подачи апелляционной жалобы, в ст. 362 ГПК РМ – 30-дневный срок.

Часть (3) ст. 767 ГК РМ является специальной нормой, а ст. 362 ГПК РМ – общей нормой. Согласно части (3) ст. 5 закона РМ-№ 100 от 22.12.2017 года «О нормативных актах» в случае противоречия между общей нормой и специальной нормой, которые содержатся в нормативных актах одного уровня, применяется специальная норма.[5]

Литература

1. Гражданский кодекс Республики Молдова. Официальный монитор РМ № 66-75 от 01.03.2019 г.
2. Налоговый кодекс Республики Молдова, Официальный монитор РМ № 128-129 от 13.09.2002 г.
3. Исполнительный кодекс Республики Молдова № 443-XV от 24.12.2004 г. (в редакции закона № 143 от 02.07.2010 года, Официальный монитор РМ № 214-220 от 05.11.2010 г.
4. Гражданский процессуальный кодекс Республики Молдова № 225-XV от 30.05.2003 года, Официальный монитор РМ № 285-294 от 03.08.2018 г.
5. Закон РМ «О нормативных актах»-№ 100 от 22.12.2017 года, Официальный монитор РМ № 7-17 от 12.01.2018 г.