

ненадлежащим образом исполнивших обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности (пункт 3).

Из приведенных правовых норм следует, что для обращения взыскания на предмет залога необходимым условием является ответственность должника за допущенное существенное нарушение основного обязательства. Если обязательство не связано с осуществлением должником предпринимательской деятельности, то отсутствие вины должника в нарушении обязательства влечет невозможность обращения взыскания на заложенное имущество. Иное должно быть прямо предусмотрено законом или договором.

По данному делу суд, исходя из заявленных истцом требований, при определении обстоятельств, имеющих значение для его правильного разрешения, не учел вышеприведенные нормы права, подлежащие применению к отношениям сторон, и, соответственно, в предмет доказывания не вошло выяснение вопроса о существенности допущенного должником нарушения обеспеченного залогом основного обязательства (кредитного договора), а также установление основания для обращения взыскания на заложенное имущество, что связано с определением наличия или отсутствия вины ответчика в нарушении кредитного договора.

Аналогичная позиция описана в "Обзоре судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013).

При этом, в соответствии с положениями **ст. 348 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации**, 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.

Учитывая, что остаток по ипотеке составлял незначительную сумму от стоимости квартиры, а также отсутствие неплатежеспособности более 3 месяцев по основному обязательству необходимо отметить, что даже у залогового кредитора не возникало права на обращение взыскания на указанное имущество. Соответственно, обращение взыскание на заложенное имущество не залоговым кредитором существенно нарушает права истца. Сам факт наличия зарегистрированного права залога не дает и не может давать Истцу исключительного права направлять объект недвижимого имущества на реализацию.

По смыслу, заложенному законодателем, право установленное, соответствующим постановлением пленума дает лишь возможность в исключительных случаях Истцу требовать продаже заложенного объекта с целью удовлетворения своих требований при полной неплатежеспособности должника, а также бездействии залогового кредитора