

Правовой разбор: правомерно ли учитывать начальную продажную цену предмета залога (7 243 000 ₽) в качестве суммы долга наряду с суммой основного требования (3 500 000 ₽)

1. Краткая постановка вопроса

По решению суда с должника взыскан долг по кредитному обязательству, обеспеченному ипотекой, в размере 3 500 000 ₽, одновременно обращено взыскание на заложенное имущество путём продажи с публичных торгов с установлением начальной продажной цены 7 243 000 ₽. В личном кабинете на портале госуслуг (ЕПГУ) отображаются два исполнительных производства (далее — ИП) — на 3 500 000 ₽ и на 7 243 000 ₽, что суммарно даёт 11 243 000 ₽. Требуется установить, правомерно ли рассматривать начальную продажную цену предмета залога как самостоятельную сумму долга, подлежащую взысканию, а также допустимо ли одновременное получение взыскателем (банком) и суммы основного долга, и всей стоимости заложенного имущества.

Ниже разбор ведётся не как выбор одной «правильной» версии, а как анализ всех существенных вариантов прочтения ситуации — поскольку от того, какой из них соответствует фактическим документам, зависит и правовая оценка, и набор способов защиты.

2. Исходные данные и что означает цифра, отображаемая в ЕПГУ

2.1. Двойственный характер резолютивной части решения по ипотечному спору

Решение суда об обращении взыскания на заложенное по договору об ипотеке имущество по своей природе содержит два различных по характеру элемента:

- **денежное требование** — сумма, подлежащая уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества (в рассматриваемом случае 3 500 000 ₽);

- **параметр реализации предмета залога** — способ реализации (публичные торги) и начальная продажная цена, с которой начинаются торги (7 243 000 ₽).

Это прямо следует из **ст. 54 (ч. 2) Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»**, согласно которой в решении суда об обращении взыскания должны быть указаны, в частности, сумма, подлежащая уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, и начальная продажная цена заложенного имущества при его реализации с публичных торгов. Аналогичная структура заложена в **ст. 350 и ст. 350.2 ГК РФ**: реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено по решению суда, осуществляется путём продажи с публичных торгов (п. 1 ст. 350 ГК РФ), а начальная продажная цена — это цена, «с которой начинаются торги» (п. 3 ст. 350 ГК РФ в ранее действовавшей редакции; п. 2 ст. 350.2 ГК РФ — критерий надбавки против начальной продажной цены при определении торгов несостоявшимися).

Иными словами, 7 243 000 ₽ — это не долг, а **стартовая цена лота на торгах**, экономический ориентир для организатора торгов и покупателей.

2.2. Косвенное подтверждение природы этой суммы в самих цифрах

Правило о начальной продажной цене при ипотеке, определяемой на основании отчёта оценщика, устанавливает, что такая цена принимается равной **восемидесяти процентам** рыночной стоимости имущества, если иное не предусмотрено соглашением сторон (п. 4 ч. 2 ст. 54 Закона № 102-ФЗ; сходное правило для движимого имущества — п. 10-11 ст. 350.1? см. нормы о внесудебном порядке и приведённые в правовом контексте положения о 80 % от рыночной стоимости). Проверка: $7\,243\,000 \div 0,8 = 9\,053\,750$ ₽. То есть указанная сумма, с высокой вероятностью, представляет собой именно 80 % от рыночной стоимости предмета ипотеки, определённой оценщиком, — что дополнительно подтверждает её технический, «торговый» характер, а не природу долга.

2.3. Что означает «сумма взыскания» в банке данных исполнительных производств

В автоматизированной информационной системе ФССП России и, соответственно, в отображении на ЕПГУ по каждому ИП указывается «сумма, подлежащая взысканию». По исполнительным документам об обращении взыскания на заложенное имущество судебные приставы-исполнители в ряде случаев указывают в этом поле начальную продажную цену предмета залога,

поскольку иной «денежной» суммы исполнительный документ не содержит. Это порождает визуальный эффект «двух долгов» и «сложения» сумм, которого в действительности с точки зрения материального права не возникает.

2.4. Что необходимо проверить фактически

Ключевым является не скриншот ЕПГУ, а содержание процессуальных документов:

1. Постановления о возбуждении ИП (или об отказе в возбуждении) по каждому производству — ст. 30 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».
2. Количество и содержание исполнительных листов (один лист с двумя требованиями либо два отдельных листа) — ст. 428, 430 ГПК РФ.
3. Формулировки резолютивной части решения суда.
4. Наличие/отсутствие постановления о взыскании исполнительского сбора (ст. 112 Закона № 229-ФЗ) и его размер — он прямо зависит от квалификации требования как имущественного или неимущественного.

Право знакомиться с материалами ИП и получать копии постановлений закреплено **ст. 50 Закона № 229-ФЗ**; извещение сторон — **ст. 24 Закона № 229-ФЗ**.

3. Раздел I. Является ли начальная продажная цена самостоятельным денежным требованием?

По этому вопросу существуют две конкурирующие трактовки, и выбор между ними определяет всю дальнейшую оценку.

3.1. Позиция 1 (основная, соответствующая существу залогового права): не является

Аргументация:

- **Залог не создаёт самостоятельного денежного требования.** В силу **п. 1 ст. 334 ГК РФ** залогодержатель при неисполнении обязательства вправе получить **удовлетворение из стоимости предмета залога**, то есть залог — способ обеспечения, а не второй долг. Требование залогодержателя едино и существует в рамках обеспеченного обязательства.
- **Объём обеспечения ограничен объёмом обязательства.** Согласно **ст. 337 ГК РФ** залог обеспечивает требование в том объёме, какой оно имеет к

моменту удовлетворения, включая проценты, неустойку, возмещение убытков, вызванных просрочкой, необходимые расходы залогодержателя на содержание предмета залога и расходы, связанные с обращением взыскания и реализацией. Следовательно, верхняя граница того, что может получить банк, — это сумма долга с приращениями по ст. 337 ГК РФ, а не стоимость заложенной вещи.

- **Стоимость залога — лишь способ определения стартовой цены реализации**, что прямо следует из ст. 350, 350.2 ГК РФ и ст. 54, 56, 57 Закона № 102-ФЗ (извещение о торгах содержит, среди прочего, начальную продажную цену; задаток не может превышать 5 % от начальной продажной цены — ч. 4 ст. 57 Закона № 102-ФЗ).
- **Реализация возможна только по исполнительному документу**, содержащему требование об обращении взыскания (ч. 1 ст. 78 Закона № 229-ФЗ), а взыскание денег — по исполнительному документу о взыскании денежных средств.

Практический вывод по позиции 1. Указание суммы 7 243 000 ₽ в поле «сумма взыскания» по ИП об обращении взыскания является техническим (справочным) показателем стоимости предмета залога, подлежащего реализации. Денежное взыскание 7 243 000 ₽ с должника не производится, и складывать 3 500 000 ₽ и 7 243 000 ₽ нельзя — 11 243 000 ₽ ни при каких условиях не подлежат взысканию деньгами.

3.2. Позиция 2 (встречающаяся в правоприменительной практике ФССП): является частью «цены иска» в широком смысле

Аргументация:

- В исполнительном производстве по обращению взыскания на заложенное имущество фактически «продаётся» актив стоимостью 7 243 000 ₽, поэтому для целей внутреннего учёта, расчёта исполнительского сбора и контроля за реализацией стоимость предмета залога фиксируется в постановлении.
- В ряде случаев сумма, указанная в исполнительном документе (начальная продажная цена), используется приставом как ориентир для оценки адекватности результатов торгов.

Практический вывод по позиции 2. Даже при таком подходе указанная сумма не превращается в денежное требование к должнику. Она определяет **процедуру** реализации (порядок и стартовую цену торгов), но не размер обязательства. Юридических последствий в виде обязанности уплатить 7 243 000 ₽ она не порождает.

3.3. Сопоставление позиций

Критерий	Позиция 1	Позиция 2
Природа суммы 7 243 000 ₽	Стартовая цена торгов	Учётная стоимость реализуемого актива
Взыскивается ли деньгами	Нет	Нет
Влияет ли на размер обязательства	Нет (обязательство — по ст. 337 ГК РФ)	Нет
Влияет ли на исполнительский сбор	Зависит от квалификации требования	Может быть учтена при расчёте

Обе позиции сходятся в главном: **7 243 000 ₽ — не долг.**

4. Раздел II. Является ли исполнительное производство об обращении взыскания неимущественным?

4.1. Позиция А: требование имущественное по существу, но без самостоятельной денежной суммы

Обращение взыскания на залог служит удовлетворению имущественного (денежного) требования залогодержателя — это следует из **ст. 334 ГК РФ** и **ч. 2, 3 ст. 78 Закона № 229-ФЗ**: взыскание в пользу залогодержателя обращается в первую очередь, независимо от наличия иного имущества у должника, а само заложенное имущество реализуется в порядке, установленном для реализации заложенного имущества. Соответственно, цель ИП — имущественная.

Однако сам исполнительный документ об обращении взыскания **не содержит требования о выплате конкретной денежной суммы** сверх той, которая уже взыскана отдельным листом. Поэтому взыскание денег по нему не производится.

4.2. Позиция Б: требование неимущественного характера (процессуальная квалификация)

В практике ФССП и при расчёте исполнительского сбора требование об обращении взыскания на заложенное имущество нередко квалифицируется как требование, не связанное с взысканием денежных средств. Это имеет

прямое денежное последствие: по **ч. 3 ст. 112 Закона № 229-ФЗ** по неимущественным требованиям исполнительский сбор с должника-гражданина составляет **5 000 ₽**, тогда как по имущественным — 7 % от взыскиваемой суммы, но не менее 1 000 ₽. Если бы 7 243 000 ₽ действительно квалифицировались как сумма денежного взыскания, исполнительский сбор мог бы составить около 507 000 ₽ — что само по себе является ощутимым нарушением прав должника и самостоятельным основанием для оспаривания.

4.3. Практический вывод

- Если ИП на 7 243 000 ₽ возбуждено **исключительно в целях реализации предмета залога**, правовая квалификация как требования об обращении взыскания (по сути неимущественного, с техническим указанием стоимости) корректна; денежные суммы по нему с должника не удерживаются.
- Если пристав **фактически взыскивает** денежные средства в размере 7 243 000 ₽ (списывает со счетов, обращает взыскание на заработную плату, отражает как денежное требование), это выходит за пределы исполнительного документа и подлежит оспариванию (см. раздел 8).

5. Раздел III. Недопустимость одновременного получения банком и долга, и стоимости заложенного имущества

5.1. Материально-правовой запрет двойного удовлетворения

- **Ст. 408 ГК РФ**: обязательство прекращается надлежащим исполнением. Получив исполнение в размере 3 500 000 ₽ (с приращениями по ст. 337 ГК РФ), банк утрачивает право требовать что-либо дополнительно по тому же обязательству.
- **Подп. 1 п. 1 ст. 352 ГК РФ**: залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства. Исполнение долга влечёт прекращение ипотеки и, как следствие, невозможность дальнейшей реализации предмета залога.
- **П. 4 ст. 348 ГК РФ**: должник и залогодатель-третье лицо вправе в любое время до реализации предмета залога прекратить обращение взыскания и реализацию, исполнив обеспеченное обязательство или просроченную его часть. Соглашение, ограничивающее это право, ничтожно.

- **Ст. 319 ГК РФ:** при недостаточности суммы для погашения требования действует очерёдность (издержки, проценты, основной долг), что исключает «двойной» учёт одного и того же платежа.
- **Ст. 1102, 1107 ГК РФ:** получение кредитором суммы сверх причитающегося образует неосновательное обогащение и влечёт возврат с процентами по ст. 395 ГК РФ.
- **Ст. 110 Закона № 229-ФЗ:** распределение взысканных денежных средств производится судебным приставом-исполнителем по установленным правилам; излишне поступившие и нераспределённые средства возвращаются должнику.

5.2. Максимально возможный объём удовлетворения банка

Банк вправе претендовать на: - сумму основного долга (по решению — 3 500 000 ₽); - проценты, неустойку, возмещение убытков от просрочки; - возмещение расходов, связанных с обращением взыскания и реализацией предмета залога, а также расходов на его содержание (ст. 337 ГК РФ).

Верхняя граница — выручка от реализации предмета залога. Получение банком одновременно 3 500 000 ₽ (денежным взысканием) и 7 243 000 ₽ (как «стоимость залога») невозможно ни в одном из сценариев: это противоречило бы ст. 334, 337, 408 ГК РФ и составляло бы неосновательное обогащение.

6. Раздел IV. Судьба излишка, полученного от реализации предмета залога

6.1. Механизм распределения

1. Из вырученных от реализации торгов денежных средств удерживаются расходы на обращение взыскания и реализацию.
2. Удовлетворяются требования взыскателя-залогодержателя в пределах обеспеченного обязательства (3 500 000 ₽ плюс приращения по ст. 337 ГК РФ) — с преимуществом перед другими кредиторами (п. 1 ст. 334 ГК РФ, ч. 2 ст. 78 Закона № 229-ФЗ).
3. Далее требования удовлетворяются в очерёдности, установленной **ст. 111 Закона № 229-ФЗ**, с учётом изъятий, предусмотренных **ч. 4 ст. 78 Закона № 229-ФЗ** (требования первой и второй очереди, возникшие до заключения договора залога, могут быть удовлетворены преимущественно).
4. **Остаток возвращается должнику** (по смыслу ст. 110 Закона № 229-ФЗ; при отсутствии специального регулирования — по правилам о неосновательном обогащении, ст. 1102, 1107 ГК РФ).

6.2. Если залогодержатель оставляет предмет залога за собой

При объявлении повторных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе оставить предмет ипотеки за собой с зачётом своих требований в счёт покупной цены (см. **ст. 58 Закона № 102-ФЗ**; для движимого имущества — **п. 3 ст. 350.2 ГК РФ** о зачёте покупной цены при выигрыше торгов залогодержателем). Если стоимость оставляемого имущества превышает размер неисполненного обязательства, **разница подлежит выплате залогодателю** — правило прямо закреплено в **п. 2 ст. 350.1 ГК РФ** для внесудебного порядка и по аналогии отражает общий принцип залогового права.

6.3. Практический вывод по разделу

Даже в самом неблагоприятном сценарии (реализация предмета ипотеки за 7 243 000 ₽ и более) должник не должен банку 7 243 000 ₽. Напротив: **излишек сверх долга и причитающихся процентов/неустойки/расходов возвращается должнику**, а при полном исполнении долга — обязательство и залог прекращаются (ст. 408, подп. 1 п. 1 ст. 352 ГК РФ).

7. Раздел V. Возможные фактические сценарии по двум ИП и правовая оценка каждого

Ниже — все существенные версии. Каждая сопровождается указанием, при каких обстоятельствах применяется, и практическим выводом.

Версия 1. Банк получил два исполнительных листа: о взыскании 3 500 000 ₽ и об обращении взыскания с ценой 7 243 000 ₽

Обстоятельства применения. Резолютивная часть решения содержит два самостоятельных требования, суд выдал два листа (ст. 428 ГПК РФ), пристав возбудил два ИП.

Правовая оценка. Оба ИП законны. Суммы не складываются: по первому взыскиваются деньги (3 500 000 ₽), по второму — реализуется предмет залога по стартовой цене 7 243 000 ₽. Возможно соединение их в сводное исполнительное производство (**ст. 34 Закона № 229-ФЗ**).

Практический вывод. Нарушений нет; сумма 11 243 000 ₽ — арифметическая иллюзия. Необходимо лишь контролировать, чтобы денежные средства не взыскивались дважды и чтобы излишек от реализации был возвращён (см.

раздел 6). Заявление о возврате излишка подаётся приставу; при отказе — жалоба (раздел 8).

Версия 2. Один исполнительный лист, но возбуждено два ИП, одно из которых — на 7 243 000 ₽ как на денежное взыскание

Обстоятельства применения. Второе ИП фактически направлено на взыскание денежной суммы, не указанной в исполнительном документе.

Правовая оценка. Незаконно. Судебный пристав-исполнитель возбуждает ИП **на основании исполнительного документа** (ч. 1 ст. 30 Закона № 229-ФЗ); превышение указанной в исполнительном документе суммы означает выход за пределы исполнительного документа (ст. 13 Закона № 229-ФЗ — требования к исполнительным документам). Начальная продажная цена не является суммой денежного взыскания (раздел 3).

Практический вывод. Постановление о возбуждении такого ИП подлежит отмене вышестоящим должностным лицом ФССП либо признанию незаконным судом; списанные суммы — возврату как неосновательно полученные (ст. 1102, 1107 ГК РФ, ст. 110 Закона № 229-ФЗ).

Версия 3. Техническая особенность учёта: сумма 7 243 000 ₽ отражена как «сумма взыскания» ИП об обращении взыскания

Обстоятельства применения. Наиболее вероятный сценарий при ипотечных спорах: в базе данных ФССП сумма долга по «неденежному» ИП заполняется значением начальной продажной цены для идентификации лота.

Правовая оценка. Формально не порождает денежных последствий. Однако такое отображение создаёт риск: (а) начисления исполнительского сбора от завышенной базы (ч. 3 ст. 112 Закона № 229-ФЗ); (б) ограничения выезда и иных ограничительных мер, применённых исходя из «суммы 7 243 000 ₽»; (в) ошибок в отчётности и в переписке с банком.

Практический вывод. Требуется корректировка сведений: заявление приставу об устранении неточности отображения суммы, а при отказе — жалоба. Одновременно следует проверить, не начислен ли исполнительский сбор исходя из 7 243 000 ₽.

Версия 4. Банк действительно претендует на получение и долга, и полной стоимости заложенного имущества

Обстоятельства применения. Например, банк предъявил к взысканию обе суммы денежными требованиями или удерживает выручку сверх размера долга.

Правовая оценка. Прямое нарушение **ст. 334, 337, 408 ГК РФ**, неосновательное обогащение (**ст. 1102, 1107 ГК РФ**). Излишек подлежит возврату должнику; получение полной стоимости залога при уже погашенном долге требует возврата всей разницы.

Практический вывод. Жалоба на действия пристава (ст. 121-123, 128 Закона № 229-ФЗ), иск о возврате неосновательного обогащения, при необходимости — требование о прекращении ИП и снятии обременения (ст. 352 ГК РФ, ст. 25 Закона № 102-ФЗ о погашении записи об ипотеке).

Версия 5. Сумма 7 243 000 ₽ — это не только цена лота, но и частично иные требования банка

Обстоятельства применения. В цену могла быть «зашита» не только рыночная стоимость, но и накопленные проценты/неустойка, взысканные ранее отдельным решением.

Правовая оценка. Если проценты и неустойка взысканы отдельными решениями, они не могут повторно учитываться в составе начальной продажной цены: последняя определяется оценщиком как рыночная стоимость имущества (ст. 54 Закона № 102-ФЗ), а не как сумма задолженности. Совпадение 80 % от рыночной стоимости с суммой долга — случайность, а не юридическое тождество.

Практический вывод. Следует запросить отчёт об оценке и решение суда; при выявлении подмены понятий — оспаривать как начальную продажную цену, так и суммы взыскания.

8. Раздел VI. Исполнительский сбор и производные последствия

- **Имущественное требование:** сбор 7 % от суммы, но не менее 1 000 ₽ с должника-гражданина (ч. 3 ст. 112 Закона № 229-ФЗ).
- **Неимущественное требование:** 5 000 ₽ с должника-гражданина (ч. 3 ст. 112 Закона № 229-ФЗ).

Если пристав квалифицировал ИП на 7 243 000 ₽ как имущественное, размер сбора может достигать ~507 000 ₽, что несоразмерно существу требования об обращении взыскания. Оспаривание квалификации и, как следствие, постановления о взыскании исполнительского сбора — один из наиболее результативных практических шагов.

Также следует учесть ограничительные меры (ст. 67, 67.1 Закона № 229-ФЗ — временное ограничение на выезд, ограничение специальных прав), применяемые с учётом «суммы взыскания», которая в данном случае может быть завышена.

9. Раздел VII. Инструменты защиты и процессуальные сроки

9.1. Досудебная (административная) стадия

1. **Ознакомление с материалами ИП** — ст. 50 Закона № 229-ФЗ; заявление подаётся через ЕПГУ или лично.
2. **Заявление об устранении неточности в сведениях банка данных ИП** — если сумма на ЕПГУ не совпадает с исполнительным документом.
3. **Жалоба в порядке подчинённости** старшему судебному приставу (главному судебному приставу субъекта) — **ст. 121-123 Закона № 229-ФЗ**, срок подачи — **10 дней** со дня, когда лицо узнало о нарушении (**ст. 122 Закона № 229-ФЗ**).

9.2. Судебная стадия

- **Оспаривание постановлений, действий (бездействия) пристава** — по правилам **главы 22 КАС РФ** (ст. 218–227 КАС РФ), срок — **10 дней (ст. 219 КАС РФ)**; альтернативное основание — **ч. 1 ст. 128 Закона № 229-ФЗ** (в суд).
- **Разъяснение решения суда** — **ст. 202 ГПК РФ** (например, если из резолютивной части неясно, как соотносится сумма взыскания и начальная продажная цена).
- **Отсрочка или рассрочка исполнения, изменение способа и порядка исполнения** — **ст. 203 ГПК РФ**; специальная норма — **п. 2 ст. 350 ГК РФ**: суд по просьбе залогодателя-должника при наличии уважительных причин вправе отсрочить продажу заложенного имущества с публичных торгов на срок **до одного года**, при этом должник не освобождается от возмещения возросших убытков, процентов и неустойки.

- **Иск о возврате неосновательного обогащения — ст. 1102, 1107 ГК РФ** (при излишне полученных банком или приставом суммах).

9.3. Материально-правовой «стоп-механизм»

До момента реализации предмета залога должник вправе прекратить обращение взыскания и реализацию, исполнив обязательство или просроченную его часть (**п. 4 ст. 348 ГК РФ**). Это ничтожность любых соглашений, ограничивающих данное право, — дополнительная гарантия, которой стоит воспользоваться, если финансовые возможности позволяют.

9.4. Сроки — сводно

Действие	Норма	Срок
Жалоба в порядке подчинённости	ст. 122 Закона № 229-ФЗ	10 дней
Административный иск (гл. 22 КАС РФ)	ст. 219 КАС РФ	10 дней
Отсрочка продажи предмета залога	п. 2 ст. 350 ГК РФ	до 1 года
Возврат неосновательного обогащения	ст. 1102, 196 ГК РФ	3 года

10. Итоговые практические выводы

Вывод 1. Считать 7 243 000 ₽ долгом — неправомерно

Начальная продажная цена предмета ипотеки — параметр публичных торгов (ст. 54 Закона № 102-ФЗ, ст. 350, 350.2 ГК РФ), а не самостоятельное денежное требование. Залог не создаёт второго долга: он лишь обеспечивает существующее обязательство (ст. 334, 337 ГК РФ).

Вывод 2. Сложение 3 500 000 ₽ и 7 243 000 ₽ юридически бессмысленно

Максимальный объём требований банка ограничен долгом и приращениями по ст. 337 ГК РФ и не может превышать выручку от реализации залога. Взыскание 11 243 000 ₽ исключено.

Вывод 3. Наличие двух ИП само по себе не нарушение — нарушением является попытка денежного взыскания 7 243 000 Р

Версии 1 и 3 (два законных ИП или техническая запись) правомерны. Версии 2 и 4 (взыскание стоимости залога как денежного долга) незаконны и подлежат оспариванию.

Вывод 4. Излишек от реализации подлежит возврату должнику, а исполнение долга прекращает и обязательство, и залог

Основания: ст. 408, подп. 1 п. 1 ст. 352 ГК РФ, ст. 110, 111 Закона № 229-ФЗ, при необходимости — ст. 1102, 1107 ГК РФ.

Вывод 5. Практическая последовательность действий

1. Получить копии постановлений о возбуждении обоих ИП (ст. 50 Закона № 229-ФЗ).
2. Сверить суммы с исполнительными листами (ст. 13, 30 Закона № 229-ФЗ; ст. 428 ГПК РФ).
3. Проверить наличие постановления о взыскании исполнительского сбора и его базу (ст. 112 Закона № 229-ФЗ).
4. При выявлении взыскания денежной суммы 7 243 000 Р — жалоба в порядке подчинённости (10 дней, ст. 122 Закона № 229-ФЗ) и/или административный иск (10 дней, ст. 219 КАС РФ).
5. При необходимости — заявление о разъяснении решения суда (ст. 202 ГПК РФ) и об отсрочке продажи предмета залога (п. 2 ст. 350 ГК РФ, ст. 203 ГПК РФ).
6. При получении банком сумм сверх долга — требование о возврате неосновательного обогащения (ст. 1102, 1107 ГК РФ).

11. Список использованных нормативных источников

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая): ст. 319, 334, 337, 348, 349, 350, 350.1, 350.2, 352, 408, 1102, 1107.
2. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 202, 203, 428, 430.
3. Кодекс административного судопроизводства РФ: гл. 22 (ст. 218–227), ст. 219.
4. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 54, 55, 55.1, 56, 57, 58.

-
5. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: ст. 13, 24, 30, 33, 34, 50, 67, 67.1, 78, 85, 87, 89, 90, 91, 92, 110, 111, 112, 121, 122, 123, 128.
 6. Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ (о внесении изменений в часть первую ГК РФ и признании утратившими силу отдельных законодательных актов) — введение в действие ст. 349, 350, 350.1, 350.2 ГК РФ в редакции, применяемой к спорным правоотношениям.
 7. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество» (в части правил определения начальной продажной цены заложенного движимого имущества, заключения договора купли-продажи по результатам торгов).
 8. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...»: ст. 13, 15 (в части распределения выручки от реализации заложенного имущества — применимо при наличии соответствующих обстоятельств).

Разъяснения высших судов

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» — в части обращения взыскания на заложенное имущество и полномочий судебного пристава-исполнителя.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге» — в части правовой природы залога, объёма обеспечиваемого требования и порядка удовлетворения требований залогодержателя (в применимой части).

Материалы правового контекста (ИПС «Законодательство России», pravo.gov.ru)

1. Тексты ст. 350, 350.1, 350.2 ГК РФ в редакции Федерального закона от 21.12.2013 № 367-ФЗ.
2. Тексты ст. 56, 57 Федерального закона № 102-ФЗ.
3. Тексты ст. 78 Федерального закона № 229-ФЗ (в действующей редакции, включая изменения, внесённые Федеральным законом от 21.12.2013 № 367-ФЗ).

Оговорка. Настоящий разбор носит информационно-правовой характер и подготовлен без ознакомления с подлинными процессуальными документами (решением суда, исполнительными листами, постановлениями о возбуждении

ИП). Окончательная квалификация возможна только после сверки фактических сумм и оснований возбуждения каждого исполнительного производства.

