

Статья 55. Обращение взыскания на заложенное

имущество во внесудебном порядке

1. Удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, во внесудебном порядке допускается в случае, если это предусмотрено договором об ипотеке либо договором, влекущим за собой возникновение ипотеки в силу закона, или если права залогодержателя удостоверены закладной, закладной.

Обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, либо закладной, которые содержат условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

Если права залогодержателя удостоверены закладной, удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается, если условие об обращении взыскания во внесудебном порядке содержится как в закладной, так и в договоре об ипотеке или договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, на основании которых выдается закладная. Такие договоры должны быть нотариально удостоверены.

2. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание во внесудебном порядке, осуществляется в порядке, установленном статьей 56 настоящего Федерального закона. В случае, если договор об ипотеке предусматривает условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и сторонами договора являются юридическое лицо и (или) индивидуальный предприниматель, в обеспечение обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью, одним из способов реализации предмета ипотеки может быть оставление залогодержателем заложенного имущества за собой.

К отношениям сторон по оставлению залогодержателем за собой заложенного имущества применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже, если иное не вытекает из характера правоотношений.

Исключение из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей физического лица, являющегося стороной договора об ипотеке, содержащего предусмотренное абзацем вторым настоящего пункта положение, не влечет прекращение положений договора об ипотеке об оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой.

3. При обращении взыскания на заложенное в соответствии с абзацем вторым пункта 2 настоящей статьи имущество оно оставляется залогодержателем за собой с зачетом в счет покупной цены требований

залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой, по цене, равной рыночной стоимости такого имущества, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случае, если заинтересованное лицо не согласно с проведенной оценкой заложенного имущества, это лицо вправе требовать от залогодержателя возмещения убытков, причиненных реализацией заложенного имущества, по цене, указанной в отчете об оценке.

4. Совершение регистрационных действий по внесению записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в отношении предмета ипотеки, на который обращено взыскание во внесудебном порядке, допускается на основании исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Удовлетворение требований залогодержателя в порядке, установленном настоящей статьей, не допускается, если:

- 1) предметом ипотеки является жилое помещение, принадлежащее на праве собственности физическому лицу;
- 2) залогодатель - физическое лицо в установленном порядке признано безвестно отсутствующим;
- 3) заложенное имущество является предметом предшествующей и последующей ипотек, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки или разные способы реализации заложенного имущества;
- 4) имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким созалогодержателям;
- 5) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, на который распространяется действие Федерального закона от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и на котором отсутствуют здание, строение, сооружение;
- 6) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, животноводства или огородничества, а также здания, строения, сооружения, находящиеся на данном земельном участке;
- 7) предметом ипотеки является земельный участок, который указан в пункте 1 статьи 62-1 настоящего Федерального закона и на котором отсутствуют здания, строения, сооружения;
- 8) предметом ипотеки является имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности;
- 9) право залогодателя на заложенное имущество не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

10) предметом ипотеки является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества.

6. В случаях, указанных в пункте 5 настоящей статьи, взыскание на заложенное имущество обращается по решению суда.

(Статья в редакции Федерального закона
от 06.12.2011 г. N 405-ФЗ)