

О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество

Федеральный закон · № 405-ФЗ · от 06.12.2011 · Президент Российской Федерации · Действует с изменениями

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество

Принят Государственной Думой 22 ноября 2011 года

Одобен Советом Федерации 29 ноября 2011 года

Статья 1

(Утратила силу - Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ)

Статья 2

Внести в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1 (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 10, ст. 357; Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 50, ст. 4855; 2006, № 27, ст. 2881; 2007, № 1, ст. 21; № 27, ст. 3213; 2008, № 52, ст. 6236; 2009, № 1, ст. 14, 20; № 29, ст. 3642; 2010, № 28, ст. 3554) следующие изменения:

1) абзац пятый части первой статьи 15 изложить в следующей редакции:

"представлять в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иные необходимые для проведения такой государственной регистрации документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае нотариального удостоверения им соответствующей сделки или совершения им иного соответствующего нотариального действия, заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним по нотариально удостоверенному договору об ипотеке, договор, обязательства по которому обеспечены залогом, нотариально удостоверенный договор о залоге, содержащий условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, документ, подтверждающий исполнение залогодателем обеспеченного залогом обязательства и подписанный залогодержателем, и в случае, если права залогодержателя удостоверены закладной, закладную, содержащую отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, а также получать свидетельства о государственной регистрации прав и (или) иные документы для передачи их лицам, в интересах которых осуществлялась такая государственная регистрация.";

2) в статье 18:

а) в части шестой:

в пункте 1 цифры "1 500 000" заменить цифрами "2 000 000";

в пункте 2 цифры "1 000 000" заменить цифрами "1 500 000";

б) дополнить новой частью седьмой следующего содержания:

"Нотариус, занимающийся частной практикой и удостоверяющий договоры ипотеки, обязан заключить договор гражданской ответственности на сумму не менее 5 000 000 рублей.";

в) части седьмую и восьмую считать соответственно частями восьмой и девятой;

г) часть девятую считать частью десятой и в ней слова "вправе заключить" заменить словом "заключает";

д) часть десятую считать частью одиннадцатой и признать ее утратившей силу;

е) части одиннадцатую и двенадцатую считать соответственно частями двенадцатой и тринадцатой;

3) статью 41 дополнить частью седьмой следующего содержания:

"В случае принятия судом в отношении заложенного имущества обеспечительных мер, установленных процессуальным законодательством, совершение нотариальных действий должно быть отложено до отмены судом соответствующих обеспечительных мер.";

4) дополнить статьей 86¹ следующего содержания:

"Статья 86¹. Передача или подача заявлений в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

При нотариальном удостоверении договора об ипотеке, договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, стороны вправе обратиться к нотариусу, удостоверившему такие договоры, для представления нотариусом заявления о государственной регистрации таких договоров и иных документов, предусмотренных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

После государственной регистрации права на недвижимое имущество нотариус передает сторонам зарегистрированный договор или в случае, если в соответствии с федеральным законом регистрация договора не осуществляется, иной документ, подтверждающий регистрацию права.

Нотариус или помощник нотариуса представляет заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним по нотариально удостоверенному договору об ипотеке в случае:

1) совместного обращения залогодателя и залогодержателя;

2) обращения залогодержателя;

3) обращения залогодателя и представления следующих документов:

нотариально удостоверенный договор, обязательства по которому обеспечены залогом, нотариально удостоверенный договор о залоге, которые содержат условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке (нотариально удостоверенный договор, обязательства по которому обеспечены залогом, или нотариально удостоверенный договор о залоге и нотариально удостоверенное соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке);

документ, подтверждающий исполнение залогодателем обеспеченного залогом обязательства, подписанный залогодержателем и содержащий обязательно также информацию о суммах и датах получения исполнения в счет погашения обязательств должника по соответствующему договору;

закладная, содержащая отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, в случае, если права залогодержателя удостоверены закладной.

В случае обращения залогодателя с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с пунктом 3 части третьей настоящей статьи нотариус направляет уведомление залогодержателю в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" или Законом Российской Федерации от 29 мая 1992 года № 2872-1 "О залоге", по адресу, указанному залогодержателем в договоре об ипотеке или в договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, а в случае, если права залогодержателя удостоверены закладной, по указанному в закладной адресу лица, являющегося законным владельцем закладной.

В случае непредставления залогодержателем возражений по истечении четырнадцати дней со дня получения им уведомления, предусмотренного частью четвертой настоящей статьи, нотариус подает

заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.";

5) статью 90 изложить в следующей редакции:

"Статья 90. Перечень документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке

Перечень документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей, устанавливается Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено настоящими Основами для совершения исполнительных надписей по отдельным видам обязательств.";

6) статью 91 изложить в следующей редакции:

"Статья 91. Условия совершения исполнительной надписи

Исполнительная надпись совершается, если:

- 1) представленные документы подтверждают бесспорность требований взыскателя к должнику;
- 2) со дня, когда обязательство должно было быть исполнено, прошло не более чем два года.

Особенности совершения исполнительных надписей по отдельным видам обязательств устанавливаются настоящими Основами.";

7) дополнить главой XVI¹ следующего содержания:

"Глава XVI¹. Особенности совершения исполнительной надписи на договоре залога

Статья 94¹. Документ, необходимый для совершения исполнительной надписи на договоре залога, закладной, договоре, из которого возникло обязательство, обеспеченное залогом в силу закона

Взыскание задолженности и обращение взыскания на заложенное имущество по исполнительной надписи нотариуса в случаях, если такое взыскание допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации, производятся на основании следующих документов:

- 1) договор, обязательства по которому обеспечены залогом;
- 2) нотариально удостоверенный договор о залоге или нотариально удостоверенный договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, которые содержат условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке (нотариально удостоверенный договор, обязательства по которому обеспечены залогом, или нотариально удостоверенный договор о залоге и нотариально удостоверенное соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке), и (или), если права залогодержателя по обеспеченному данной ипотекой обязательству и по договору об ипотеке удостоверены закладной, закладная;
- 3) расчет задолженности должника, подписанный залогодержателем и содержащий обязательно также информацию о суммах и датах получения исполнения в счет погашения обязательств должника по соответствующему договору;
- 4) заявление залогодержателя об установлении оценки предмета залога, определенной в договоре о залоге, в качестве начальной продажной цены (цены реализации) или в установленных федеральным законом случаях отчет об оценке заложенного имущества;

(Утратил силу - Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ)

Подлинники представленных документов возвращаются залогодержателю. Расчет задолженности, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Единого государственного реестра прав на воздушные суда, реестра судов Российской Федерации или судовой книги, отчет об оценке заложенного имущества (заявление залогодержателя об установлении в качестве начальной продажной цены (цены реализации) величины оценки предмета залога, определенной в договоре о залоге), а также нотариально засвидетельствованные в

нотариальном порядке копии иных представленных документов подлежат хранению в делах нотариальной конторы.

В случае, если права залогодержателя по обеспеченному данной ипотекой обязательству удостоверены закладной, залогодержатель представляет нотариусу нотариально удостоверенный договор об ипотеке, содержащий условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, либо нотариально удостоверенный договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона и содержащий условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке. В случае, если у залогодержателя такие договоры отсутствуют, нотариус запрашивает у органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заверенную этим органом копию соответствующего договора.

При взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество по исполнительной надписи нотариуса в случаях, если права залогодержателя удостоверены закладной, нотариус устанавливает залогодержателя (владельца закладной) в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Статья 94². Предложение исполнить обеспеченное залогом обязательство

При совершении исполнительной надписи на договоре о залоге или закладной либо на договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, нотариус должен совершить нотариальное действие, а именно предложить залогодателю или должнику по обязательству, обеспеченному залогом, в случае, если залогодатель не является должником, исполнить обеспеченное залогом обязательство, направив уведомление по адресу, указанному в договоре о залоге или в договоре, обязательства по которому обеспечены залогом (а также по адресу электронной почты в случае его указания в договоре о залоге), и предоставив ему семидневный срок с даты получения залогодателем указанного предложения для исполнения своих обязательств.

Предложение исполнить обеспеченное залогом обязательство должно содержать сведения:

- 1) об обязательстве, обеспеченном залогом;
- 2) о договоре о залоге (если залог возник на основании договора о залоге);
- 3) о заложенном имуществе, за счет которого требования залогодержателя подлежат удовлетворению;
- 4) о способах реализации заложенного имущества, предусмотренных соглашением сторон или федеральным законом;
- 5) о цене или начальной продажной цене заложенного имущества, за исключением сведений о реализации ценных бумаг на организованном рынке ценных бумаг;
- 6) о совершении нотариусом исполнительной надписи на договоре о залоге или закладной в случае неполучения нотариусом подтверждения исполнения залогодателем своих обязательств.

Предложение исполнить обеспеченное залогом обязательство должно содержать также требование об исполнении обеспеченного залогом обязательства и извещении нотариуса о произведенном исполнении, предупреждение об обращении взыскания на предмет залога в случае неисполнения указанного обязательства и для оплаты реквизиты залогодержателя или нотариуса при исполнении обеспеченного залогом обязательства в депозит нотариуса.

К предложению исполнить обеспеченное залогом обязательство прилагается копия расчета задолженности должника, предусмотренная пунктом 3 части первой статьи 94¹ настоящих Основ. Направление уведомлений и иных документов осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о залоге для направления уведомлений залогодателю, должнику по обязательству, обеспеченному залогом.

Форма уведомления, предусмотренного частью первой настоящей статьи, устанавливается

Министерством юстиции Российской Федерации.

После совершения исполнительной надписи залогодателю направляется нотариально засвидетельствованная копия документа, на котором она совершена.

Статья 94³. Условия совершения исполнительной надписи на договоре о залоге

Нотариус совершает исполнительную надпись на договоре о залоге в случае, если залогодатель в течение четырнадцати дней с даты, когда залогодатель считается получившим направленное в его адрес предложение исполнить обеспеченное залогом обязательство, не представил:

- 1) документы, подтверждающие факт исполнения обеспеченного залогом обязательства, отсутствия оснований для обращения взысканий на заложенное имущество или наличия оснований, по которым обращение взыскания не допускается;
- 2) доказательства, подтверждающие принятие судом, арбитражным судом обеспечительных мер в отношении заложенного имущества.

Если представленные залогодателем документы подтверждают исполнение только части обеспеченного залогом обязательства, нотариус совершает исполнительную надпись на неисполненную часть обеспеченного залогом обязательства, за исключением случаев наличия оснований для отказа в совершении исполнительной надписи.

В случае отмены судом обеспечительных мер нотариус по заявлению залогодержателя направляет залогодателю предложение исполнить обеспеченное залогом обязательство в порядке, установленном статьей 94² настоящих Основ. При необходимости залогодержатель представляет нотариусу уточненный расчет задолженности, определенный пунктом 3 части первой статьи 94¹ настоящих Основ.

Действия нотариуса, предусмотренные настоящей статьей, могут быть оспорены заинтересованными лицами. Оспаривание действий нотариуса не приостанавливает обращение взыскания на заложенное имущество и его реализацию.

Статья 94⁴. Отказ в обращении взыскания на заложенное имущество

Нотариус отказывает в обращении взыскания на заложенное имущество в случае:

- 1) представления документов, подтверждающих факт исполнения обеспеченного залогом обязательства, отсутствия оснований для обращения взыскания на заложенное имущество или наличия оснований, по которым обращение взыскания не допускается;
- 2) представления залогодателем доказательств исполнения обеспеченного залогом обязательства или принятия судом, арбитражным судом обеспечительных мер в отношении заложенного имущества.

Нотариус отказывает в обращении взыскания на заложенное имущество также в случае, если в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", Законом Российской Федерации от 29 мая 1992 года № 2872-1 "О залоге" отсутствуют основания для обращения взыскания на заложенное имущество или обращение взыскания на него не допускается."

Статья 3

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2005, № 1, ст. 39; 2007, № 41, ст. 4845; 2009, № 1, ст. 14) следующие изменения:

1) в статье 339:

а) в пункте 2:

дополнить новым абзацем вторым следующего содержания:

"Стороны могут предусмотреть в договоре о залоге условия о порядке реализации по решению суда

заложенного имущества и (или) о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.";

абзац второй считать абзацем третьим;

б) пункт 3 после слова "ипотеке" дополнить словами "заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами, и", дополнить предложением следующего содержания: "Договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона и содержащий условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, должен заключаться путем составления одного документа, подписанного сторонами.";

2) в статье 348:

а) в пункте 1:

в абзаце первом слова "по обстоятельствам, за которые он отвечает" исключить;

дополнить абзацем следующего содержания:

"В случаях, если обязательство, обеспеченное залогом в силу закона, не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, залогодержатель приобретает право обращения взыскания на предмет залога по истечении срока, определяемого в соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 314 настоящего Кодекса.";

б) в подпункте 1 пункта 2 слова "оценки предмета залога" заменить словами "стоимости заложенного имущества";

в) пункт 3 после слова "месяцев," дополнить словами "предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке,";

г) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

"4. Должник и являющийся третьим лицом залогодатель вправе прекратить в любое время до реализации предмета залога обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено. Соглашение, ограничивающее это право, ничтожно.

При исполнении обеспеченного залогом обязательства или той его части, исполнение которой просрочено, должник и являющийся третьим лицом залогодатель должны возместить расходы, которые понес залогодержатель в связи с обращением взыскания на предмет залога.";

3) статью 349 изложить в следующей редакции:

"Статья 349. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество

1. Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрено обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

2. Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества во внесудебном порядке допускается на основании соглашения залогодателя и залогодержателя, если иное не предусмотрено законом.

3. Взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случаях, если:

1) предметом залога является жилое помещение, принадлежащее на праве собственности физическому лицу;

2) предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;

3) залогодатель - физическое лицо в установленном порядке признано безвестно отсутствующим;

4) заложенное имущество является предметом предшествующего и последующего залогов, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет залога или разные способы реализации заложенного имущества;

5) имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким

созалогодержателям.

4. Законом могут быть предусмотрены иные случаи, при которых обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не допускается.

5. В договоре о залоге, содержащем условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке или условие о порядке реализации заложенного имущества на основании решения суда, могут быть предусмотрены способ либо несколько способов реализации заложенного имущества, которые залогодержатель вправе использовать по своему усмотрению, в том числе в определенной последовательности или в зависимости от каких-либо иных условий.

6. Если договор о залоге, содержащий условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, удостоверен нотариально, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства допускается обращение взыскания на предмет залога по исполнительной надписи нотариуса без обращения в суд в порядке, установленном законодательством о нотариате и законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве.

7. Особенности государственной регистрации перехода прав на заложенное недвижимое имущество, на которое обращено взыскание во внесудебном порядке, по исполнительной надписи нотариуса устанавливаются законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Если залог возникает в силу закона, обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке возможно при условии соблюдения сторонами договора, влекущего за собой возникновение залога в силу закона, положений пунктов 5 и 6 настоящей статьи.";

4) в статье 350:

а) в пункте 1 слово "недвижимого" исключить, после слова "ипотеке" дополнить словами "или законом о залоге";

б) пункт 2 признать утратившим силу.

Статья 4

(Утратила силу - Федеральный закон от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

Статья 5

Пункт 1 статьи 25 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 7, ст. 785; 2009, № 1, ст. 20) дополнить абзацем следующего содержания:

"Обращение взыскания на долю или часть доли участника общества в уставном капитале общества допускается во внесудебном порядке на основании договора о залоге, содержащего условие о возможном обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке."

Статья 6

Внести в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2001, № 46, ст. 4308; 2002, № 7, ст. 629; № 52, ст. 5135; 2004, № 6, ст. 406; № 27, ст. 2711; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 40, 42; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 27, ст. 3213; № 50, ст. 6237; 2008, № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 29, ст. 3603; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 27, ст. 3879, 3880) следующие изменения:

1) статью 9 дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

"1¹. Стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и (или) способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда.

Если ипотека возникает в силу закона, стороны вправе предусмотреть в отдельном соглашении условие о способах и порядке реализации заложенного имущества при обращении взыскания на

предмет ипотеки по решению суда. К указанному соглашению применяются правила о форме и государственной регистрации, установленные федеральным законом для договора об ипотеке."; 2) в статье 10:

а) абзац первый пункта 1 изложить в следующей редакции:

"1. Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации.";

б) дополнить пунктом 6 следующего содержания:

"6. В случае, если стороны нотариально удостоверили договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, для целей внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителем представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, нотариально засвидетельствованная копия такого договора.

Если при наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств сторонами, одной стороной договора об ипотеке или договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, нотариально удостоверенные копии таких договоров не представлены в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, содержащееся в таких договорах условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не применяется.";

3) пункт 2 статьи 11 изложить в следующей редакции:

"2. Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента государственной регистрации ипотеки.";

4) статью 14 дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

"2¹. В случае, если стороны предусмотрели в договоре об ипотеке или в договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, данное условие должно быть включено в закладную.

В случае, если стороны предусмотрели в договоре об ипотеке или в договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, способы и порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда, соответствующие положения должны быть включены в закладную.";

5) в статье 20:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя. Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, может осуществляться также на основании заявления нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке.";

б) в абзаце первом пункта 2 второе предложение изложить в следующей редакции:

"Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, без уплаты государственной пошлины.";

в) абзац первый пункта 4 изложить в следующей редакции:

"4. Государственная регистрация уступки прав по договору об ипотеке осуществляется по совместному заявлению бывшего и нового залогодержателей. Для государственной регистрации уступки прав должны быть представлены:";

г) (Утратил силу - Федеральный закон от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

б) (Утратил силу - Федеральный закон от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

7) в статье 25:

а) в абзаце первом пункта 1 слова "или третейского суда" исключить;

б) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

"4. В случае обращения взыскания на предмет ипотеки по решению суда или без обращения в суд (во внесудебном порядке) в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, регистрационная запись об ипотеке погашается одновременно с регистрацией права собственности приобретателя или залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой, в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.";

8) пункт 3 статьи 50 признать утратившим силу;

9) в пункте 2 статьи 54:

а) подпункт 2 изложить в следующей редакции:

"2) наименование, место нахождения, кадастровый номер или номер записи о праве в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним заложенного имущества, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;"

б) подпункт 3 изложить в следующей редакции:

"3) способ и порядок реализации заложенного имущества, на которое обращается взыскание. Если стороны заключили соглашение, устанавливающее порядок реализации предмета ипотеки, суд определяет способ реализации заложенного имущества в соответствии с условиями такого соглашения (пункт 1¹ статьи 9 настоящего Федерального закона);" ;

в) в подпункте 4 после слова "залогодержателем," дополнить словами "достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде," , слово "судом;" заменить словами "судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика;" ;

10) в статье 54¹:

а) в пункте 1:

абзац второй после слов "при условии, что" дополнить словами "на момент принятия судом решения об обращении взыскания;" ;

абзац третий изложить в следующей редакции:

"сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от стоимости предмета ипотеки;" ;

абзац пятый признать утратившим силу;

б) пункт 4 признать утратившим силу;

в) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение 12 месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна." ;

11) статью 55 изложить в следующей редакции:

"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 №

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 62¹ 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.";

12) главу IX дополнить статьей 55² следующего содержания:

"Статья 55². Порядок направления уведомления и требования

1. Уведомление и требование (далее - уведомление), предусмотренные настоящим Федеральным законом, договором об ипотеке, направляются по адресу, указанному стороной договора об ипотеке, а также по месту нахождения юридического лица или по месту жительства физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя.

Место нахождения юридического лица определяется на основании сведений, содержащихся в едином государственном реестре юридических лиц, место жительства индивидуального предпринимателя - в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей.

2. Уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается адресату под расписку.

3. Моментом получения уведомления стороной договора об ипотеке считается:

- 1) дата, указанная в почтовом уведомлении о вручении уведомления по адресу (месту нахождения, месту жительства) стороны договора об ипотеке, указанному в нем;
 - 2) дата, указанная на копии уведомления стороной договора об ипотеке или ее представителем при вручении уведомления под расписку;
 - 3) дата отказа стороны договора об ипотеке от получения уведомления, если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;
 - 4) дата, на которую уведомление, направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу (месту нахождения, месту жительства) стороны договора об ипотеке, указанному в нем, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу (месту нахождения, месту жительства), о чем организация почтовой связи проинформировала отправителя уведомления.
4. Сторона договора об ипотеке также считается получившей уведомление надлежащим образом, если:

- 1) адресат отказался от получения уведомления и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;
 - 2) уведомление вручено уполномоченному лицу юридического лица.";
- 13) дополнить статьей 59¹ следующего содержания:

"Статья 59¹. Оставление за собой заложенного имущества

В соответствии с пунктом 1¹ статьи 9 настоящего Федерального закона и в порядке, установленном

указанным пунктом, стороны договора об ипотеке вправе установить положение о том, что залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой при обращении взыскания на предмет ипотеки как во внесудебном порядке, так и по решению суда с учетом требований, содержащихся в пунктах 2 и 3 статьи 55 настоящего Федерального закона.";

14) статью 61 изложить в следующей редакции:

"Статья 61. Распределение суммы, вырученной от реализации заложенного имущества

1. Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем. Распределение проводится органом, осуществляющим исполнение судебных решений, или, если взыскание на заложенное имущество было обращено во внесудебном порядке, организатором торгов, или в случае, если торги не проводятся, нотариусом с соблюдением правил статьи 319, пункта 1 статьи 334, пунктов 3 и 4 статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также статьи 46 настоящего Федерального закона.

2. Требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости предмета залога после удовлетворения требований предшествующего залогодержателя.

3. После распределения сумм, вырученных от реализации заложенного имущества, между всеми залогодержателями реализованного заложенного имущества, заявившими свои требования к взысканию, в порядке очередности, установленной на основании данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, распределяются суммы неустойки, иных штрафных санкций, а также убытков, подлежащих уплате залогодержателю в соответствии с условиями обеспеченного ипотекой обязательства.

4. Если предметом ипотеки, на который обращается взыскание, является государственное или муниципальное имущество, суммы, подлежащие перечислению залогодателю в порядке и очередности, которые определены настоящей статьей, зачисляются в соответствующий бюджет.

5. Если залогодержатель в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, оставляет за собой предмет ипотеки, которым является принадлежащее залогодателю жилое помещение, а стоимости жилого помещения недостаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя, задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной и обеспеченное ипотекой обязательство прекращается. Задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной, если размер обеспеченного ипотекой обязательства меньше или равен стоимости заложенного имущества, определенной на момент возникновения ипотеки.";

15) в статье 64:

а) в пункте 1:

в абзаце первом слова "Если договором об ипотеке или договором, влекущим возникновение ипотеки в силу закона, не предусмотрено иное, при ипотеке" заменить словами "При ипотеке";

абзац третий признать утратившим силу;

б) пункты 2 и 4 признать утратившими силу;

16) в пункте 1 статьи 64² слова "либо с момента получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, уведомления залогодателя и залогодержателя о заключении кредитного договора (договора займа с условием о целевом использовании) с приложением указанного договора" исключить;

17) в статье 69:

а) в части второй слова ", либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка" исключить;

б) дополнить новой частью третьей следующего содержания:

"Если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на

данном земельном участке зданий или сооружений заложенным считается право аренды земельного участка.";

в) часть третью считать частью четвертой;

г) дополнить частью пятой следующего содержания:

"При ипотеке нежилого помещения заложенными наряду с нежилым помещением считаются принадлежащие залогодателю доля в праве собственности на общее имущество в здании и доля в праве собственности на земельный участок (права соарендатора данного земельного участка).";

18) часть первую статьи 69¹ изложить в следующей редакции:

"Если иное не предусмотрено федеральным законом или кредитным договором либо договором займа, здание или сооружение с земельным участком, на котором они расположены, нежилое помещение, приобретенные либо построенные полностью или частично с использованием целевых кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение указанных объектов недвижимости, находятся в залоге у кредитора по такому обязательству с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.";

19) в статье 77:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.";

б) абзац первый пункта 4 после слов "в залоге (ипотеке)" дополнить словами "в силу закона".

Статья 7

Внести в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 32, ст. 3340; 2004, № 45, ст. 4377; 2006, № 1, ст. 12; 2007, № 46, ст. 5554; 2009, № 29, ст. 3642; № 48, ст. 5733; 2010, № 15, ст. 1737) следующие изменения:

1) пункт 1 статьи 333²⁴ дополнить подпунктом 4¹ следующего содержания:

"4¹) за удостоверение договоров купли-продажи и залога доли или части доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью в зависимости от суммы договора:

до 1 000 000 рублей - 0,5 процента суммы договора, но не менее 1 500 рублей;

от 1 000 001 рубля до 10 000 000 рублей включительно - 5 000 рублей плюс 0,3 процента суммы договора, превышающей 1 000 000 рублей;

свыше 10 000 001 рубля - 32 000 рублей плюс 0,15 процента суммы договора, превышающей 10 000 000 рублей, но не более 150 000 рублей";

2) абзац первый подпункта 5 пункта 1 статьи 333²⁵ дополнить предложением следующего содержания: "При исчислении размера государственной пошлины за удостоверение договоров купли-продажи и залога доли или части доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью принимается оценка доли или части доли как предмета залога, указанная сторонами договора залога, но не ниже номинальной стоимости доли, части доли соответственно".

Статья 8

Внести в Федеральный закон от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 41, ст. 4849; 2009, № 1, ст. 14; № 29, ст. 3642) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 77 дополнить словами "или исполнительной надписи нотариуса в случаях, установленных настоящим Федеральным законом";

2) в статье 78:

а) часть 1¹ изложить в следующей редакции:

"1¹. Судебный пристав-исполнитель на основании исполнительной надписи нотариуса:

1) изымает предмет залога у залогодателя или, если предметом залога является недвижимое имущество, принимает постановление о наложении ареста на предмет залога и направляет это постановление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации ареста в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в отношении воздушного судна, подлежащего государственной регистрации, в Едином государственном реестре прав на воздушные суда, в отношении морского судна, судна внутреннего плавания, подлежащих государственной регистрации, в соответствующем реестре судов Российской Федерации или судовой книге, принимает меры по охране такого объекта недвижимости либо, если предметом залога являются ценные бумаги, налагает арест в соответствии со статьей 82 настоящего Федерального закона;

2) передает соответствующие предмет залога или документы залогодержателю для последующей реализации заложенного имущества в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и Законом Российской Федерации "О залоге".";

б) дополнить частью 1² следующего содержания:

"1². На основании ходатайства залогодержателя судебный пристав-исполнитель осуществляет реализацию предмета залога в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.";

в) в части 3 слова ", взыскание на которое обращается для удовлетворения требований залогодержателя," исключить;

3) статью 80 дополнить частью 3¹ следующего содержания:

"3¹. Арест заложенного имущества в целях обеспечения иска взыскателя, не имеющего преимущества перед залогодержателем в удовлетворении требований, не допускается.";

4) в части 2 статьи 89 слова ", а начальная продажная цена заложенного имущества, на которое обращено взыскание в судебном порядке, - ниже цены, определенной судебным актом" исключить.

Статья 9

Признать утратившими силу:

1) абзац девятый пункта 9 статьи 1 Федерального закона от 9 июня 2003 года № 69-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 24, ст. 2244);

2) пункт 6 статьи 1 Федерального закона от 5 февраля 2004 года № 1-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 6, ст. 406);

3) подпункт "а" пункта 8 статьи 48 Федерального закона от 29 июня 2004 года № 58-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с осуществлением мер по совершенствованию государственного управления" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 27, ст. 2711);

4) абзац второй пункта 12 статьи 93 Федерального закона от 22 августа 2004 года № 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";

Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 35, ст. 3607);

5) абзац четвертый подпункта "а" и подпункт "б" пункта 22 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 216-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 42);

6) пункт 2 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 129-ФЗ "О внесении изменений в статьи 10 и 40 Закона Российской Федерации "О залоге" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 31, ст. 3428);

7) абзац четвертый пункта 6 статьи 3, абзацы седьмой и тринадцатый пункта 6 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2008 года № 306-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 1, ст. 14);

8) абзац четырнадцатый пункта 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2008 года № 312-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 1, ст. 20);

9) пункт 1 статьи 3 Федерального закона от 7 апреля 2010 года № 60-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 15, ст. 1756).

Статья 10

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении девяноста дней после дня его официального опубликования, за исключением статьи 7 настоящего Федерального закона.
2. Статья 7 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 января 2012 года, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального опубликования.
3. До утверждения Министерством юстиции Российской Федерации форм уведомления нотариусами нотариусы вправе направлять уведомления в произвольной форме с учетом требований к их содержанию Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1.
4. Государственная регистрация права при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения залогодержателем взыскания на недвижимое имущество во внесудебном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса по договорам об ипотеке, заключенным до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, осуществляется на основании следующих документов:
 - 1) договор об ипотеке, содержащий условие о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное по договору об ипотеке имущество и отметку о совершении исполнительной надписи или соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное по договору об ипотеке имущество, в случае, если это соглашение заключается в виде отдельного документа;
 - 2) нотариально удостоверенное согласие залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания;
 - 3) документы, подтверждающие реализацию заложенного имущества (протокол о результатах торгов, договор купли-продажи с лицом, выигравшим торги, в случае проведения торгов) или оставление за собой предмета залога залогодержателем (протокол о признании повторных торгов несостоявшимися, заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и документ, подтверждающий направление заявления организатору торгов или залогодателю в случае оставления предмета ипотеки за собой без проведения торгов).

Москва, Кремль
6 декабря 2011 года
№ 405-ФЗ