

Проект № 907072 - 7

Вносится депутатом  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

И.А.Яровой

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"**

#### **Статья 1**

Внести в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2002, № 7, ст. 629; 2004, № 27, ст. 2711; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 40, 42; 2007, № 50, ст. 6237; 2008, № 52, ст. 6219; 2011, № 27, ст. 3880; № 50, ст. 7347; 2016, № 27, ст. 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 48, ст. 7052) следующие изменения:

1) пункт 4 статьи 25 изложить в следующей редакции:

"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, а также в случае самостоятельной реализации залогодателем - физическим лицом заложенного имущества регистрационная запись об ипотеке погашается

одновременно с регистрацией права собственности приобретателя или залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой, в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"."

2) в пункте 2 статьи 55:

а) дополнить новым абзацем вторым следующего содержания:

"В случае, если стороной кредитного договора (договора займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, является физическое лицо, заключившее указанный договор в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и размер кредита (займа) не превышает 15 миллионов рублей, реализация заложенного имущества может быть осуществлена залогодателем-физическим лицом самостоятельно в соответствии со статьей 59<sup>2</sup> настоящего Федерального закона.»;

б) абзацы второй – четвертый считать абзацами третьим – пятым;

3) дополнить статьей 59<sup>2</sup> следующего содержания:

**"Статья 59<sup>2</sup>. Самостоятельная реализация залогодателем - физическим лицом заложенного имущества**

1. Залогодатель – физическое лицо вправе в любое время после возникновения оснований для обращения взыскания на заложенное имущество направить залогодержателю заявление о самостоятельной реализации заложенного имущества с указанием на кредитный договор

(договор займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой. Указанное заявление направляется способом, предусмотренным кредитным договором (договором займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, или путем направления заявления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения заявления под расписку.

2. Залогодержатель, получивший заявление залогодателя - физического лица, указанное в пункте 1 настоящей статьи, направляет залогодателю - физическому лицу уведомление об общей сумме требований залогодержателя по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, рассчитанной на день окончания максимального срока самостоятельной реализации заложенного имущества, установленного абзацем первым пункта 6 настоящей статьи, а также сведения о размере неустойки, рассчитанной на дату направления уведомления (далее - минимальная продажная цена заложенного имущества). Указанное уведомление направляется способом, предусмотренным кредитным договором (договором займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, или путем направления заявления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения заявления под расписку в течение десяти рабочих дней со дня получения указанного заявления.

3. С момента получения залогодержателем заявления, указанного в пункте 1 настоящей статьи обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускаются.

4. Реализация заложенного имущества осуществляется на основании договора купли-продажи заложенного имущества, сторонами по которому являются залогодатель - физическое лицо, залогодержатель и покупатель. Реализация заложенного имущества по цене ниже минимальной продажной цены заложенного имущества, не допускается. Заключение договора купли-продажи заложенного имущества по цене не ниже минимальной продажной цены является обязательным для залогодержателя.

5. Залогодержатель вправе содействовать залогодателю - физическому лицу в поиске покупателя, в том числе, путем рекламы заложенного имущества.

6. Залогодатель - физическое лицо вправе в любой момент после направления залогодержателю заявления, указанного в пункте 1 настоящей статьи, отказаться от самостоятельной реализации заложенного имущества путем направления заявления залогодержателю способом, предусмотренным кредитным договором (договором займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, или путем направления заявления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения заявления под расписку.

7. Срок реализации заложенного имущества залогодателем - физическим лицом не может составлять более шести месяцев со дня получения залогодателем уведомления, указанного в пункте 2 настоящей статьи.

Срок реализации заложенного имущества залогодателем - физическим лицом может быть продлен по соглашению между залогодержателем и залогодателем – физическим лицом.

В случае нереализации заложенного имущества залогодателем в срок, установленный абзацем первым настоящего пункта, или в случае отказа залогодателя от самостоятельной реализации заложенного имущества, залогодержатель вправе обратиться в суд с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество.

8. Сумма, вырученная от реализации заложенного имущества в порядке самостоятельной реализации имущества залогодателем - физическим лицом, подлежит зачислению на банковский счет, указанный в кредитном договоре (договоре займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой. Указанная сумма распределяется залогодержателем следующим образом: разница между суммой требований залогодержателя по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующей суммы и ценой, за которую имущество было реализовано, подлежит возврату залогодателю - физическому лицу в срок

не позднее 5 дней с момента зачисления денежных средств на банковский счет, указанный в кредитном договоре (договоре займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой.

9. Залогодержатель не позднее одного рабочего дня, следующего за днем зачисления на банковский счет, указанный в кредитном договоре (договоре займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, суммы, вырученной от реализации имущества в порядке самостоятельной реализации имущества залогодателем - физическим лицом, обязан направить предусмотренные настоящим Федеральным законом документы для погашения регистрационной записи об ипотеке.

10. Самостоятельная реализация имущества залогодателем-физическим лицом не допускается, если имущество заложено несколькими созалогодержателям, или является предметом предшествующей и последующей ипотек, а также если заемщик воспользовался правом обратиться к кредитору с требованием, указанным в части 1 статьи 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)".

11. Залогодатель - физическое лицо не вправе направлять заявление, указанное в пункте 1 настоящей статьи, после обращения залогодержателя с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество в судебном порядке.»;

4) пункт 1 статьи 61 дополнить абзацем следующего содержания:

"Сумма, вырученная от реализации заложенного имущества в порядке самостоятельной реализации имущества залогодателем - физическим лицом распределяется залогодержателем в соответствии со статьей 59<sup>2</sup> настоящего Федерального закона."

Президент  
Российской Федерации



**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
к проекту федерального закона "О внесении изменений в  
Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

Настоящий законопроект разработан в целях обеспечения гарантий граждан и баланса интересов кредитных организаций и заемщиков. Стимулирование кредитования должно содержать механизмы защиты заемщиков от необоснованных потерь при процедуре добровольного или вынужденного отказа от обязательства и реализации заложенного имущества в счет обеспечения исполнения долгового обязательства.

В соответствии с действующим законодательством проценты по договору займа выплачиваются вплоть до возврата займа. То есть, даже во время судебного рассмотрения, исполнительного производства кредитные организации продолжают начислять проценты и долг заемщика постоянно растет. Механизмы по реализации заложенного имущества, предусмотренные действующим законодательством, носят длительный характер и предполагают рост долга. В частности, реализация заложенного имущества в настоящее время возможна либо путем публичных торгов в ходе исполнительного производства, либо путем аукциона. В любом случае должник вынужден дополнительно оплачивать услуги организатора торгов (до 3 процентов стоимости имущества), а в ряде случаев еще и исполнительный сбор (7 процентов от стоимости имущества), и работу оценщика. Исполнение долговых обязательств в такой ситуации для лица и без того испытывающего финансовые сложности неизбежно влечет увеличение затрат и суммы прямых расходов.

Существующие в настоящее время процедуры фактически полностью лишают гражданина возможности самостоятельного поиска покупателя для быстрой реализации имущества и осуществления расчета по долгу, что обеспечивало бы наряду с исполнением долгового обязательства перед банком, также защиту прав должника.



Предлагаемый проектом механизм устанавливает право залогодателя – физического лица осуществить реализацию заложенного имущества самостоятельно в случае подачи залогодателем соответствующего заявления с соблюдением интересов обеих сторон.

Срок реализации заложенного имущества не может составлять более шести месяцев со дня направления залогодателем – физическим лицом залогодержателю заявления о самостоятельной реализации заложенного имущества. Денежные средства, полученные от реализации заложенного имущества, должны поступать в распоряжение залогодержателя. Разница между суммой требований залогодержателя по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, и ценой, за которую имущество было реализовано, подлежит возврату залогодателю. Это обеспечит защиту и сохранность дополнительных средств, получаемых от сделки сверх покрытия оставшейся суммы долга.

В случае нереализации заложенного имущества в установленный срок, взыскание будет осуществляться в общем порядке, установленном действующим законодательством об ипотеке.

Именно должник максимально заинтересован в том, чтобы продать имущество как можно быстрее и по максимально возможной цене. Вводимые законопроектом новации позволят ускорить реализацию заложенного имущества, что позволит сократить рост суммы задолженности, снизит затраты на реализацию - не потребуется привлекать к реализации предмета залога организатора торгов, ФССП и оценщика.

Принятие законопроекта позволит защитить права граждан должников и создаст необременительные механизмы реализации заложенного имущества.



**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ВНЕСЕНИИ  
ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ)»**

Принятие и реализация федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name 'Горюнов' (Gorunov), written in a cursive style.

**ПЕРЕЧЕНЬ  
АКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, ПОДЛЕЖАЩИХ  
ПРИЗНАНИЮ УТРАТИВШИМИ СИЛУ, ПРИОСТАНОВЛЕНИЮ,  
ИЗМЕНЕНИЮ ИЛИ ПРИНЯТИЮ В СВЯЗИ С ПРИНЯТИЕМ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В  
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ)»**

Принятие федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не потребует внесения изменений в законодательные акты Российской Федерации.

*Горюхи*