Федеральный закон от 30 декабря 2008 г. N 306-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество"

Принят Государственной Думой 26 декабря 2008 года

Одобрен Советом Федерации 29 декабря 2008 года

Статья 1. Утратила силу с 1 июля 2014 г.

Статья 2

Внести в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-I (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 10, ст. 357) следующие изменения:

1) утратил силу;

2) 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, за исключением случая, предусмотренного частью второй настоящей статьи.

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) нотариально удостоверенное согласие на внесудебное обращение взыскания на заложенное имущество, если такое согласие требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) договор, обязательства по которому обеспечены залогом, договор о залоге и соглашение об обращении во внесудебном порядке взыскания на заложенное имущество, если такое соглашение заключено в виде отдельного договора;

3) расчет задолженности должника, заверенный руководителем и главным бухгалтером залогодержателя или залогодержателем - физическим лицом;

4) отчет об оценке заложенного имущества или заявление залогодержателя об установлении в качестве начальной продажной цены (цены реализации) оценки предмета залога, определенной в договоре о залоге;

5) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающая, что ипотека не прекращена, если взыскание обращается на заложенное недвижимое имущество, а для судна, подлежащего государственной регистрации, выписка из реестра судов Российской Федерации или судовой книги, в которых зарегистрировано судно;

6) закладная, если права залогодержателя по обеспеченному данной ипотекой обязательству и по договору об ипотеке или по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству удостоверены закладной.

Подлинники представленных документов возвращаются залогодержателю. Расчет задолженности, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отчет об оценке заложенного имущества (заявления залогодержателя об установлении в качестве начальной продажной цены (цены реализации) величины оценки предмета залога, определенной в договоре о залоге), а также нотариально удостоверенные копии иных представленных документов подлежат хранению в делах нотариальной конторы.";

3) статью 91 изложить в следующей редакции:

"Статья 91. Условия совершения исполнительной надписи

Исполнительная надпись совершается, если:

1) представленные документы подтверждают бесспорность задолженности или иной ответственности должника перед взыскателем;

2) со дня возникновения права на иск прошло не более чем три года, а в связи с отношениями между предприятиями, учреждениями, организациями - не более чем один год.

Если для требования, по которому выдается исполнительная надпись, законодательством Российской Федерации установлен иной срок давности, исполнительная надпись выдается в пределах этого срока.

При совершении исполнительной надписи на договоре залога или закладной нотариус должен известить залогодателя о предстоящем совершении исполнительной надписи, направив соответствующее уведомление по адресу, указанному в договоре залога, и предоставить ему семидневный срок с даты получения залогодателем указанного уведомления для заявления возражений.

При отсутствии возражений залогодателя требование залогодержателя считается бесспорным, если из содержания представленных документов или иных имеющихся у нотариуса данных не вытекает иное.

При поступлении возражений залогодателя нотариус оценивает его доводы на предмет наличия признака бесспорности относительно требований

залогодержателя.

При отсутствии признака бесспорности нотариус отказывает в совершении исполнительной надписи.

После совершения исполнительной надписи залогодателю направляется нотариально заверенная копия документа, на котором она совершена.";

4) статью 92 дополнить частью второй следующего содержания:

"Исполнительная надпись об обращении взыскания на заложенное имущество должна содержать также указание на заложенное имущество, на которое обращается взыскание, и начальную продажную цену такого имущества.".

Статья 3

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301; 2005, N 1, ст. 39; 2007, N 41, ст. 4845) следующие изменения:

1) абзац первый пункта 1 статьи 334 дополнить предложением следующего содержания: "В случаях и в порядке, которые установлены законами, удовлетворение требования кредитора по обеспеченному залогом обязательству (залогодержателя) может осуществляться путем передачи предмета залога в собственность залогодержателя.";

2) статью 339 дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5. Законом могут быть предусмотрены учет и (или) регистрация договоров о залоге и залогов в силу закона отдельных объектов движимого имущества.";

3) статью 342 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

"4. В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным последующим залогом, одновременно может быть потребовано досрочное исполнение обеспеченного залогом обязательства и обращено взыскание на это имущество также по требованиям, которые обеспечены предшествующим залогом и срок предъявления которых к взысканию не наступил. Если залогодержатель по предшествующему договору о залоге не воспользовался этим правом, имущество, на которое обращено взыскание по требованиям, обеспеченным последующим залогом, переходит к его приобретателю в качестве обремененного предшествующим залогом.";

4) в статье 348:

а) пункт 1 дополнить абзацем следующего содержания:

"Залогодержатель приобретает право обратить взыскание на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, за исключением случаев, если по закону или договору такое право возникает позже либо в силу закона взыскание может быть осуществлено ранее.";

б) пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Обращение взыскания не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что одновременно соблюдены следующие условия:

1) сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от размера оценки предмета залога по договору о залоге;

2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.";

в) дополнить пунктом 3 следующего содержания:

"3. Если договором о залоге 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 двенадцати месяцев, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.";

5) статью 349 изложить в следующей редакции:

"Статья 349. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество

1. Требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда.

2. Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд допускается, если иное не предусмотрено законом на основании соглашения залогодателя с залогодержателем.

Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного недвижимого имущества без обращения в суд осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом.

3. Соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке может быть заключено в любое время.

Соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке может быть включено в договор о залоге.

Такое соглашение может быть признано судом недействительным по иску лица, права которого нарушены таким соглашением.

4. Если залогодателем является физическое лицо, соглашение заключается при условии наличия нотариально удостоверенного согласия залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное движимое имущество.

5. В случае неисполнения залогодателем соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке допускается, если иное не

предусмотрено законом, на основании исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве.

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

1) для заключения договора о залоге имущества физического лица требовалось согласие или разрешение другого лица либо органа;

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

3) залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно;

4) предметом залога являются жилые помещения, принадлежащие на праве собственности физическим лицам;

5) договором о залоге или иным соглашением залогодателя с залогодержателем не установлен порядок обращения взыскания на заложенное движимое имущество либо в установленном сторонами порядке обращение взыскания невозможно;

6) законом установлены иные случаи.";

6) статью 350 изложить в следующей редакции:

"Статья 350. Реализация заложенного имущества

1. Реализация (продажа) заложенного недвижимого имущества, на которое в соответствии со статьей 349 настоящего Кодекса обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом.

2. утратил силу по истечении девяноста дней после дня официального опубликования Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 405-ФЗ.

3. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требования залогодержателя, он имеет право (при отсутствии иного указания в законе или договоре) получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

4. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателю.

5. Должник и залогодатель, являющиеся третьими лицами, в любое время до продажи предмета залога вправе прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или его часть, исполнение которой просрочено. Соглашение, ограничивающее это право, ничтожно.

6. При объявлении торгов несостоявшимися залогодержатель по соглашению с залогодателем вправе приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом. К такому соглашению применяются правила о договоре купли-продажи.

При объявлении несостоявшимися повторных торгов залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме не более чем на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор о залоге прекращается.";

7) пункт 1 статьи 351 дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

"4) обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным последующим залогом.";

8) подпункт 4 пункта 1 статьи 352 изложить в следующей редакции:

"4) в случае реализации (продажи) заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, а также в случае, если его реализация оказалась невозможной.";

9) абзац первый пункта 1 статьи 353 изложить в следующей редакции:

"1. В случае перехода права собственности на заложенное имущество либо права хозяйственного ведения или права оперативного управления им от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества (за исключением случаев реализации этого имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом) либо в порядке универсального правопреемства право залога сохраняет силу.";

10) пункт 2 статьи 447 изложить в следующей редакции:

"2. В качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель иного имущественного права на нее. Организатором торгов также могут являться специализированная организация или иное лицо, которые действуют на основании договора с собственником вещи или обладателем иного имущественного права на нее и выступают от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом.".

Статья 4

Внести в Федеральный закон от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; N 16, ст. 1533; 2002, N 15, ст. 1377; 2003, N 24, ст. 2244; 2004, N 27, ст. 2711; N 30, ст. 3081; N 35, ст. 3607; N 45, ст. 4377; 2005, N 1, ст. 15, 22, 25, 40; N 50, ст. 5244; 2006, N 1, ст. 17; N 17, ст. 1782; N 23, ст. 2380; N 27, ст. 2881; N 30, ст. 3287; N 52, ст. 5498; 2007, N 41, ст. 4845; N 43, ст. 5084; N 48, ст. 5812; 2008, N 20, ст. 2251; N 30, ст. 3597; Российская газета, 2008, 26 декабря) следующие изменения:

1) пункт 3 статьи 7 изложить в следующей редакции:

"3. Сведения о содержании правоустанавливающих документов, за исключением сведений об ограничениях (обременениях), обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты

недвижимости, выписки, содержащие сведения о переходе прав на объекты недвижимости, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются в установленном федеральным законом порядке только:

самим правообладателям или их законным представителям;

физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя или его законного представителя;

залогодержателю в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся у него в залоге;

руководителям органов местного самоуправления и руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации;

абзац седьмой утратил силу;

судам, правоохранительным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями;

лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону;

абзац десятый утратил силу;

Председателю Счетной палаты Российской Федерации, его заместителю и аудиторам Счетной палаты Российской Федерации для обеспечения деятельности Счетной палаты Российской Федерации.

Сведения о правах наследодателя на объекты недвижимости предоставляются также по запросу нотариуса в связи с открытием наследства.";

2) пункт 1 статьи 16 дополнить абзацем следующего содержания:

"Государственная регистрация права проводится без заявления правообладателя при переходе права собственности на недвижимое имущество, права аренды недвижимого имущества или права участника долевого строительства в результате обращения залогодержателем взыскания на недвижимое имущество или указанные права либо в результате оставления залогодержателем за собой недвижимого имущества или указанных прав в связи с признанием повторных торгов несостоявшимися.";

3) дополнить статьей 29.1 следующего содержания:

"Статья 29.1. Погашение регистрационной записи об ипотеке в случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом

В случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя и выписки из единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в указанный реестр записи о ликвидации данного юридического лица.".

Статья 5

Внести в Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 29, ст. 3400; 2002, N 7, ст. 629; 2004, N 6, ст. 406; N 27, ст. 2711; N 45, ст. 4377; 2005, N 1, ст. 40, 42; 2006, N 52, ст. 5498; 2007, N 50, ст. 6237) следующие изменения:

1) статью 23 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

"3. Изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке в связи с утверждением судом мирового соглашения по обязательству, обеспеченному ипотекой, вносятся на основании соответствующего судебного акта, которым утверждено мировое соглашение, и заявления залогодателя или залогодержателя.";

2) дополнить статьей 25.1 следующего содержания:

"Статья 25.1. Погашение регистрационной записи об ипотеке в случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом

В случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя и выписки из единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в указанный реестр записи о ликвидации данного юридического лица.";

3) пункт 2 статьи 40 изложить в следующей редакции:

"2. В случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным федеральным законом или договором об ипотеке, все права аренды и иные права пользования в отношении этого имущества, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, а если требования залогодержателя удовлетворяются без обращения в суд (во внесудебном порядке), с момента заключения лицом, выигравшим торги, договора купли-продажи с организатором торгов при условии, что заложенное имущество реализуется с торгов, либо с момента государственной регистрации права собственности залогодержателя в части ипотеки при условии, что заложенное имущество приобретается в собственность залогодержателя.";

4) в статье 50:

а) в абзаце первом пункта 1 слова "в статье 3" заменить словами "в статьях 3 и 4";

б) пункт 2 признать утратившим силу;

в) пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4. В случаях, предусмотренных настоящей статьей, статьями 12, 35, 39, 41, 46 и 72 настоящего Федерального закона либо другим федеральным законом, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования - обращения взыскания на заложенное имущество независимо от надлежащего либо

ненадлежащего исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства.";

г) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5. Особенности обращения взыскания на имущество, находящееся в ипотеке в силу закона в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"), определяются указанным Федеральным законом.";

5) пункт 1 статьи 54 изложить в следующей редакции:

"1. В обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отказано в случаях, предусмотренных статьей 54.1 настоящего Федерального закона.";

6) дополнить статьей 54.1 следующего содержания:

"Статья 54.1. Основания для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество

1. Обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что одновременно соблюдены следующие условия:

сумма неисполненного обязательства составляет менее пяти процентов от размера оценки предмета ипотеки по договору об ипотеке;

период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

абзац седьмой утратил силу по истечении девяноста дней после дня официального опубликования Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 405-ФЗ.

2. Отказ в обращении взыскания по основанию, указанному в пункте 1 настоящей статьи, не является основанием для прекращения ипотеки и препятствием для нового обращения в суд с иском об обращении взыскания на заложенное имущество, если при таком обращении будут устранены обстоятельства, послужившие основанием для отказа в обращении взыскания.

3. При обращении взыскания на заложенное имущество без обращения в суд (во внесудебном порядке) обращение взыскания на заложенное имущество не осуществляется при наличии одновременно следующих условий:

на момент проведения торгов сумма неисполненного обязательства,

обеспеченного ипотекой, составляет менее пяти процентов от размера оценки предмета ипотеки по договору об ипотеке;

период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев на момент проведения торгов.

При этом ипотека не прекращается и взыскание на предмет залога может быть обращено во внесудебном порядке после устранения указанных обстоятельств.

4. Утратил силу по истечении девяноста дней после дня официального опубликования Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 405-ФЗ;

7) в статье 55:

а) абзац первый пункта 1 изложить в следующей редакции:

"1. Удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, без обращения в суд (во внесудебном порядке) допускается на основании соглашения между залогодержателем и залогодателем, которое может быть включено в договор об ипотеке или заключено в виде отдельного договора. Соглашение заключается при условии наличия нотариально удостоверенного согласия залогодателя на внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Такое согласие может быть дано до заключения договора об ипотеке.";

б) в пункте 2:

подпункт 1 изложить в следующей редакции:

"1) для ипотеки имущества физического лица требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;";

дополнить подпунктом 5 следующего содержания:

"5) предметом ипотеки являются жилые помещения, принадлежащие на праве собственности физическим лицам;";

дополнить подпунктом 6 следующего содержания:

"6) предметом ипотеки является имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности.";

в) в подпункте 1 пункта 4 слова "и стоимость этого имущества" заменить словами "начальную продажную цену или порядок ее определения";

г) дополнить пунктом 6 следующего содержания:

"6. В случае неисполнения залогодателем соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке допускается, если иное не предусмотрено федеральным законом, на основании исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве.";

8) главу IX дополнить статьей 55.1 следующего содержания:

"Статья 55.1. Мировое соглашение по обязательству, обеспеченному ипотекой, при обращении взыскания на предмет ипотеки

1. Заключение мирового соглашения в порядке, установленном процессуальным законодательством, по обязательству, обеспеченному ипотекой, не влечет прекращения ипотеки, если иное не предусмотрено мировым соглашением. С момента утверждения судом мирового соглашения ипотека обеспечивает обязательство должника, измененное утвержденным мировым соглашением.

2. Изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке в связи с утверждением судом мирового соглашения вносятся в порядке, установленном пунктом 3 статьи 23 настоящего Федерального закона.";

9) в статье 57:

а) наименование изложить в следующей редакции:

"Статья 57. Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства";

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети "Интернет" в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.";

10) пункт 5 статьи 58 дополнить абзацем следующего содержания:

"Залогодержатель считается воспользовавшимся указанным правом, если в течение месяца со дня объявления повторных публичных торгов несостоявшимися направит организатору торгов или, если обращение взыскания осуществлялось в судебном порядке, организатору торгов и судебному приставу-исполнителю заявление (в письменной форме) об оставлении предмета ипотеки за собой. Протокол о признании повторных публичных торгов несостоявшимися, заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и документ, подтверждающий направление заявления организатору торгов, являются достаточными основаниями для регистрации права собственности залогодержателя на предмет ипотеки.";

11) статью 59 изложить в следующей редакции:

"Статья 59. Реализация заложенного имущества по соглашению сторон

1. Реализация предмета ипотеки по соглашению сторон во внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество осуществляется путем проведения открытого аукциона организатором торгов, который действует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или

своего имени.

Сумма вознаграждения организатора торгов удерживается им из суммы, вырученной при реализации предмета ипотеки. Если вознаграждение организатора торгов превышает три процента от суммы, вырученной при реализации предмета ипотеки, разница между вознаграждением, предусмотренным договором с организатором торгов, и тремя процентами от суммы, вырученной при реализации предмета ипотеки, не подлежит возмещению за счет стоимости предмета ипотеки и выплачивается за счет залогодержателя.

2. Продажа заложенного имущества на закрытом аукционе допускается только в случаях, предусмотренных федеральным законом.

3. До проведения аукциона организатор торгов или залогодержатель направляет залогодателю уведомление о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. Уведомление направляется залогодателю заказным письмом по адресу, указанному в договоре об ипотеке, либо по иному известному месту жительства или месту нахождения залогодателя. Уведомление о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, должно содержать следующие сведения:

1) размер неисполненного обязательства на дату направления уведомления;

2) предложение исполнить обеспеченное ипотекой обязательство;

3) предупреждение о том, что при неисполнении обязательства в указанный в уведомлении срок залогодержатель вправе обратить взыскание на заложенное имущество.

4. При неудовлетворении требований, содержащихся в уведомлении о проведении торгов, в течение 10 дней со дня получения уведомления залогодателем либо, если этот срок истекает ранее, 45 дней со дня направления залогодержателем или организатором торгов такого уведомления залогодателю организатор торгов направляет залогодателю, залогодержателю уведомление о торгах и опубликовывает извещение о торгах.

5. Уведомление о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

1) имя, место жительства или наименование, место нахождения залогодателя;

2) имя, место жительства или наименование, место нахождения залогодержателя;

3) название обязательства, обеспечиваемого ипотекой. В случаях, если это обязательство основано на договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения;

4) наименование, описание и характеристика недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки;

5) время и место проведения торгов;

6) наименование, место нахождения, номер телефона организатора торгов.

6. Опубликованное извещение о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

1) название, место нахождения, описание и характеристика недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки;

2) размер, срок и порядок внесения задатка лицами, участвующими в торгах. Размер задатка не может превышать пять процентов от начальной продажной цены заложенного имущества;

3) порядок и сроки уплаты покупной цены по итогам проведения торгов;

4) время и место проведения торгов;

5) наименование, место нахождения, контактный номер организатора торгов и его платежные реквизиты.

7. Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества.

8. С даты первой публикации извещения о проведении торгов залогодатель не вправе совершать сделки в отношении предмета ипотеки (за исключением сделок с залогодержателем, направленных на прекращение обязательства, обеспеченного ипотекой), а если такие сделки были совершены, они по иску заинтересованного лица могут быть признаны недействительными.

9. С даты первой публикации извещения о проведении торгов до даты их проведения должно пройти не менее чем десять дней.

10. Если при реализации заложенного недвижимого имущества без обращения в суд (во внесудебном порядке) настоящим Федеральным законом предусмотрено обязательное привлечение оценщика, начальная продажная цена предмета ипотеки устанавливается равной восьмидесяти процентам стоимости недвижимого имущества, определенной в отчете оценщика, при условии, что иное не определено соглашением сторон об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество во внесудебном порядке. Если иное не установлено федеральным законом, привлечение оценщика для определения начальной продажной цены заложенного недвижимого имущества обязательно при обращении взыскания на:

1) право аренды недвижимого имущества;

2) права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

3) недвижимое имущество, оценка которого по договору об ипотеке составляет более чем пятьсот тысяч рублей.

11. Залогодатель по требованию в письменной форме залогодержателя не позднее трех рабочих дней после предъявления такого требования обязан

передать залогодержателю документы, необходимые для проведения торгов и передачи предмета ипотеки в собственность лица, выигравшего торги.

В случае, если до момента реализации предмета ипотеки должник, залогодатель или третье лицо полностью удовлетворили все обеспеченные ипотекой требования залогодержателя в объеме, имеющемся к моменту уплаты соответствующих сумм, залогодержатель не позднее рабочего дня, следующего после дня поступления денежных средств на его счет, обязан вернуть залогодателю все ранее переданные ему залогодателем документы.

12. К реализации имущества по соглашению сторон также применяются положения, установленные пунктами 2, 4 - 8 статьи 57 настоящего Федерального закона.

13. Основания, порядок и последствия признания торгов несостоявшимися регулируются статьей 58 настоящего Федерального закона.

14. В целях реализации заложенного имущества в порядке, предусмотренном настоящей статьей, залогодержатель вправе заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки (в том числе договоры с организатором торгов и оценщиком), а также подписывать все необходимые для реализации заложенного имущества документы, в том числе акты приема-передачи.";

12) часть первую статьи 61 изложить в следующей редакции:

"Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем. Распределение проводится органом, осуществляющим исполнение судебных решений, а если взыскание на заложенное имущество было обращено во внесудебном порядке, организатором торгов с соблюдением правил статьи 319, пункта 1 статьи 334 и пунктов 3 и 4 статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также статьи 46 настоящего Федерального закона.".

Статья 6

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190; 2005, N 44, ст. 4471; 2006, N 52, ст. 5497; 2007, N 18, ст. 2117; N 49, ст. 6079; 2008, N 30, ст. 3616) следующие изменения:

1) пункт 1 статьи 12 дополнить абзацами следующего содержания:

"Конкурсные кредиторы, требования которых обеспечены залогом имущества должника, имеют право голоса на собраниях кредиторов:

в ходе наблюдения;

в ходе финансового оздоровления и внешнего управления в случае отказа от реализации предмета залога или вынесения арбитражным судом определения об отказе в удовлетворении ходатайства о реализации предмета залога в ходе

соответствующей процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

Конкурсные кредиторы в части требований, которые обеспечены залогом имущества должника и по которым они не имеют права голоса на собраниях кредиторов, вправе участвовать в собрании кредиторов без права голоса, в том числе выступать по вопросам повестки собрания кредиторов.";

2) статью 16 дополнить пунктом 7.1 следующего содержания:

"7.1. Требования конкурсных кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, учитываются в реестре требований кредиторов в составе требований кредиторов третьей очереди.";

3) дополнить статьей 18.1 следующего содержания:

"Статья 18.1. Особенности правового положения кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника

1. С даты введения наблюдения обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не допускается.

2. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, в ходе финансового оздоровления и внешнего управления вправе обратить взыскание на заложенное имущество должника, если должник не докажет, что обращение взыскания на указанное имущество должника сделает невозможным восстановление его платежеспособности.

Вопрос о возможности обращения взыскания на заложенное имущество должника решается арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, по заявлению конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом данного имущества.

3. Конкурсный кредитор по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, в ходе финансового оздоровления и внешнего управления вправе направить арбитражному управляющему и в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, заявление об отказе от реализации предмета залога в ходе финансового оздоровления или внешнего управления. С даты получения арбитражным управляющим такого заявления конкурсный кредитор по требованиям, обеспеченным залогом имущества должника, имеет право голоса на собрании кредиторов до завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

4. Должник вправе отчуждать имущество, являющееся предметом залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им или обременять предмет залога правами и притязаниями третьих лиц только с согласия кредитора, требования которого обеспечены залогом такого имущества, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором залога и не вытекает из существа залога.

5. Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона.

Реализация заложенного имущества в соответствии с настоящей статьей

влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога.

При реализации заложенного имущества в соответствии с настоящей статьей требования конкурсного кредитора по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества. Не удовлетворенные за счет средств, вырученных от реализации предмета залога, требования конкурсного кредитора по обязательствам, которые были обеспечены залогом имущества должника, удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей очереди.";

4) пункт 6 статьи 82 признать утратившим силу;

5) пункт 5 статьи 101 признать утратившим силу;

6) абзац пятый пункта 4 статьи 134 изложить в следующей редакции:

"Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 138 настоящего Федерального закона.";

7) статью 138 изложить в следующей редакции:

"Статья 138. Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника

1. Из средств, вырученных от реализации предмета залога, семьдесят процентов направляется на погашение требований кредитора по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов. Денежные средства, оставшиеся от суммы, вырученной от реализации предмета залога, вносятся на специальный банковский счет должника в следующем порядке:

двадцать процентов от суммы, вырученной от реализации предмета залога, - для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в случае недостаточности иного имущества должника для погашения указанных требований;

оставшиеся денежные средства - для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплаты услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

2. В случае, если залогом имущества должника обеспечиваются требования конкурсного кредитора по кредитному договору, из средств, вырученных от реализации предмета залога, восемьдесят процентов направляется на погашение требований конкурсного кредитора по кредитному договору, обеспеченному залогом имущества должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов. Оставшиеся средства от суммы, вырученной от реализации предмета залога, вносятся на специальный банковский счет должника в следующем порядке:

пятнадцать процентов от суммы, вырученной от реализации предмета залога, - для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в случае недостаточности иного имущества должника в целях погашения указанных требований;

оставшиеся денежные средства - для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплаты услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Абзац девятый утратил силу.

Абзац десятый утратил силу.

3. Конкурсный управляющий открывает в кредитной организации отдельный счет должника, который предназначен только для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации предмета залога, в соответствии с настоящей статьей (специальный банковский счет должника).

В договоре специального банковского счета должника указывается, что денежные средства, находящиеся на специальном банковском счете должника, могут списываться только для погашения требований кредиторов первой и второй очереди, а также для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплате услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Денежные средства со специального банковского счета должника списываются по распоряжению конкурсного управляющего только в целях удовлетворения требований кредиторов в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

Сделки, совершенные с нарушением требований настоящего пункта, могут быть признаны недействительными.

4. Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона.

Начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

5. Требования залогодержателей по договорам залога, заключенным с должником в обеспечение исполнения обязательств иных лиц, также удовлетворяются в порядке, предусмотренном настоящей статьей. Указанные залогодержатели обладают правами конкурсных кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника.".

Статья 7

Внести в Федеральный закон от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об

исполнительном производстве" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, N 41, ст. 4849) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 12 дополнить пунктом 9 следующего содержания:

"9) исполнительная надпись нотариуса при наличии соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, заключенного в виде отдельного договора или включенного в договор о залоге.";

2) абзац первый части 1 статьи 13 после слов "судебного приказа" дополнить словами ", исполнительной надписи нотариуса";

3) пункт 4 части 3 статьи 68 дополнить словами ", а также по исполнительной надписи нотариуса в предусмотренных федеральным законом случаях";

4) статью 69 дополнить частью 1.1 следующего содержания:

"1.1. Взыскание на заложенное имущество на основании исполнительной надписи нотариуса может включать изъятие имущества и его передачу залогодержателю для последующей реализации этого имущества в установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)") и Законом Российской Федерации от 29 мая 1992 года N 2872-I "О залоге" (далее - Закон Российской Федерации "О залоге") порядке.";

5) в статье 78:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

"1. Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по исполнительному документу - судебному акту, исполнительному листу, исполнительной надписи нотариуса.";

б) дополнить частью 1.1 следующего содержания:

"1.1. При обращении взыскания на заложенное имущество на основании исполнительной надписи нотариуса судебный пристав-исполнитель на основании соответствующего ходатайства залогодержателя осуществляет обращение взыскания на заложенное имущество в ходе исполнительного производства. В случае отсутствия ходатайства залогодержателя об обращении взыскания на предмет залога и о его реализации в ходе исполнительного производства судебный пристав-исполнитель на основании исполнительной надписи нотариуса изымает предмет залога у залогодателя и передает его залогодержателю для последующей реализации в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и Законом Российской Федерации "О залоге".";

в) в части 2 слово "движимое" исключить;

г) часть 3 изложить в следующей редакции:

"3. Заложенное имущество, взыскание на которое обращается для удовлетворения требований залогодержателя, реализуется в порядке,

установленном настоящим Федеральным законом, с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и Законом Российской Федерации "О залоге", а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.";

д) часть 4 изложить в следующей редакции:

"4. Требования залогодержателя удовлетворяются из выручки от продажи заложенного имущества после погашения расходов на проведение торгов без соблюдения очередности удовлетворения требований, установленной статьей 111 настоящего Федерального закона.";

е) части 5 - 9 признать утратившими силу;

6) в статье 85:

а) абзац первый части 2 после слова "обязан" дополнить словами "в течение одного месяца со дня обнаружения имущества должника";

б) дополнить частью 8 следующего содержания:

"8. В случае истечения срока, в течение которого рыночная стоимость объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть рекомендована для совершения сделки, в течение одного месяца со дня истечения указанного срока проводится повторная оценка имущества должника.";

7) в статье 87:

а) часть 1 после слов "Специализированная организация обязана" дополнить словами "в десятидневный срок с момента получения имущества должника по акту приема-передачи";

б) часть 7 дополнить словами "в течение десяти дней с момента оценки имущества должника".

Статья 8

Пункт 2 статьи 1 Федерального закона от 19 июля 2007 года N 197-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О ломбардах" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, N 31, ст. 3993) признать утратившим силу.

Статья 9

1. Положения настоящего Федерального закона применяются к правоотношениям, возникшим после дня его вступления в силу.

2. Положения Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) применяются арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. По делам, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, до момента завершения процедуры, применяемой в деле о банкротстве и введенной до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, применяются нормы Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом.

4. Положения Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона), Закона Российской Федерации от 29 мая 1992 года N 2872-I "О залоге" (в редакции настоящего Федерального закона), Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-I (в редакции настоящего Федерального закона), части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в редакции настоящего Федерального закона), Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (в редакции настоящего Федерального закона) и Федерального закона от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к правоотношениям, возникшим с момента завершения процедуры, применяемой в деле о банкротстве и введенной до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

5. Требования статьи 84.2 Федерального закона от 26 декабря 1995 года N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" не применяются до 1 января 2011 года при приобретении:

1) кредитными организациями прав собственности на акции открытых акционерных обществ, являвшиеся предметом залога по обязательству перед кредитной организацией, в результате обращения взыскания на такие акции или в результате отступного;

2) третьими лицами у кредитной организации прав собственности на акции открытых акционерных обществ, являвшиеся предметом залога по обязательству перед кредитной организацией и приобретенные кредитной организацией в результате обращения взыскания на такие акции или в результате отступного;

3) третьими лицами прав собственности на акции открытых акционерных обществ, являвшиеся предметом залога по обязательству перед кредитной организацией и реализованные на торгах или третьему лицу в результате обращения взыскания на такие акции либо в результате отступного.

Президент Российской Федерации	Д. Медведев

Москва, Кремль

30 декабря 2008 г.

N 306-ФЗ