



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СОВЕТ ФИНАНСОВОГО РЫНКА

04.02.2021

ТАБЛИЦА ПОПРАВОК

к проекту федерального закона № 907072-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»» (в части установления порядка самостоятельной реализации залогодателем - физическим лицом заложенного имущества)

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
1.	Статья 1 Пункт 1: «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	Статья 1 Пункт 1 изложить в следующей редакции: «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 –	Статья 1 Пункт 1: «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	Поправка направлена на приведение проектируемой нормы о погашении записи об ипотеке в случае самостоятельной реализации предмета залога залогодателем – физическим лицом в соответствие с требованиями Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ) в целях недопущения несогласованности законоположений внутри одного и того же нормативного акта, а также обеспечения интересов всех сторон сделки, включая залогодержателя, залогодателя и покупателя предмета ипотеки. В проектируемой норме части 4 статьи 25 Закона № 102-ФЗ предлагается установить новое правило, согласно которому в случае самостоятельной

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
	<p>залогодателем - физическим лицом заложеного 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 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости.».</p>	<p>физическим лицом заложеного имущества в порядке, предусмотренном статьей 59.2 настоящего Федерального закона, регистрационная запись об ипотеке погашается в порядке, установленном пунктом 1 статьи 25 настоящего Федерального закона. При самостоятельной реализации залогодателем – физическим лицом заложеного имущества в порядке, предусмотренном статьей 59.2 настоящего Федерального закона, запись об ипотеке может быть погашена только в случае фактического получения залогодержателем всей причитающейся ему суммы денежных средств, в том числе денежные средства, вырученные от реализации заложеного имущества, и направления их на погашение задолженности по кредитному договору (договору займа) в размере, согласованном залогодержателем в соответствии со статьей 59.2</p>	<p>имущества в порядке, предусмотренном статьей 59.2 настоящего Федерального закона, регистрационная запись об ипотеке погашается в порядке, установленном пунктом 1 статьи 25 настоящего Федерального закона. При самостоятельной реализации залогодателем – физическим лицом заложеного имущества в порядке, предусмотренном статьей 59.2 настоящего Федерального закона, запись об ипотеке может быть погашена только в случае фактического получения залогодержателем всей причитающейся ему суммы денежных средств, в том числе денежные средства, вырученные от реализации заложеного имущества, и направления их на погашение задолженности по кредитному договору (договору займа) в размере, согласованном залогодержателем в соответствии со статьей 59.2 настоящего Федерального</p>	<p>реализации залогодателем – физическим лицом заложеного имущества регистрационная запись об ипотеке погашается одновременно с регистрацией права собственности приобретателя или залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой. Вместе с тем, обязательство заемщика по кредитному договору на момент регистрации права собственности покупателя на предмет ипотеки может быть еще не исполнено. При этом переход права собственности на предмет ипотеки к покупателю таковым подтверждением не является.</p> <p>Кроме того, Законопроект предусматривает погашение регистрационной записи об ипотеке при самостоятельной реализации залогодателем – физическим лицом заложеного имущества на любых условиях.</p> <p>Очевидно, что в случаях, отличных от предусмотренных в статье 59.2 Закона № 102-ФЗ, регистрационная запись не должна погашаться, в частности в случаях, когда в отсутствие обстоятельств, предусмотренных статьей 59.2 Закона № 102-ФЗ, реализация проводится: без предусмотренного Законом 102-ФЗ разрешения залогодержателя; преследует цель перевода ипотечного долга на покупателя и пр.</p> <p>Условия реализации могут предусматривать в частности отсрочку платежа, рассрочку платежа, аккредитивную форму расчетов, расчеты с</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
		настоящего закона.». Федерального	закона.».	<p>использованием материнского и семейного капитала (также приводящих к отсрочке) и многие другие варианты, тщательная проработка которых является на практике необходимым условием достижения договоренностей сторон по сделке.</p> <p>В то же время проектируемый пункт 4 статьи 25 Закона № 102-ФЗ указанные обстоятельства не учитывает.</p> <p>В соответствии с пунктом 1 статьи 25 Закона № 102-ФЗ в действующей редакции регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав, в частности, совместного заявления залогодателя и залогодержателя или заявления залогодержателя. Данный порядок гарантирует сохранение информации об обременении до момента погашения долга заемщика и препятствует уклонению должника от исполнения своих обязательств.</p> <p>Учитывая изложенное, предлагаем внести в пункт 1 статьи 1 Законопроекта изменение, предусматривающее, что порядок погашения регистрационной записи об ипотеке должен осуществляться по общим правилам пункта 1 статьи 25 Закона № 102-ФЗ, а также прямо закрепить, как обязательное условие, факт получения залогодержателем причитающихся ему денежных средств, вырученных от самореализации залога, в полном объеме и возможность направления их на</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
				<p>погашение задолженности по кредитному договору.</p> <p>В противном случае будут созданы условия для преждевременного прекращения записи об ипотеке, что приведет к необоснованному прекращению ипотеки, возникновению споров, связанных с исполнением обязательств по кредитному договору, в том числе за счет реализации заложенного имущества, а также нарушению прав и ущемлению интересов любой из сторон правоотношений, включая покупателя предмета ипотеки.</p>
2.	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 2</p> <p>Подпункт «а»</p> <p>Абзац второй:</p> <p>«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</p>	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 2</p> <p>Подпункт «а»</p> <p>Абзац второй изложить в следующей редакции:</p> <p>«В случае, если стороной кредитного договора (договора займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой жилого помещения, 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</p>	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 2</p> <p>Подпункт «а»</p> <p>Абзац второй:</p> <p>«В случае, если стороной кредитного договора (договора займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой жилого помещения, 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</p>	<p>Поправка направлена на обеспечение интересов кредиторов – залогодержателей при самостоятельной реализации физическими лицами – залогодателями предмета залога.</p> <p>Предоставление физическому лицу безусловного права на самореализацию реализации предмета ипотеки без согласия кредитора – залогодержателя и без учета нормативных требований Банка России к кредитным организациям, осуществляющим потребительское кредитование, может привести к негативным последствиям как для банков, так и для заемщиков – физических лиц.</p> <p>В подавляющем большинстве случаев из-за общей низкой финансовой грамотности населения физические лица не могут адекватно оценить перспективы самостоятельной реализации предмета ипотеки. В то же время самостоятельная реализация недвижимого имущества связана с высокими рисками совершения третьими лицами</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
	<p>заложенного имущества может быть осуществлена залогодателем – физическим лицом самостоятельно в соответствии со статьей 59.2 настоящего Федерального закона.».</p>	<p>быть осуществлена залогодателем – физическим лицом самостоятельно в соответствии со статьей 59.2 настоящего Федерального закона при условии отсутствия в течение последних 6 (шести) месяцев иных неисполненных обязательств по другим договорам, информация о которых содержится в бюро кредитных историй, а также получения предварительного письменного согласия залогодержателя. Самостоятельная реализация заложенного имущества залогодателем – физическим лицом в порядке, установленном статьей 59.2 настоящего Федерального закона, не является основанием для приостановления исполнения заемщиком обязательств по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены указанным заложным имуществом.».</p>	<p>залогодателем – физическим лицом самостоятельно в соответствии со статьей 59.2 настоящего Федерального закона при условии отсутствия в течение последних 6 (шести) месяцев иных неисполненных обязательств по другим договорам, информация о которых содержится в бюро кредитных историй, а также получения предварительного письменного согласия залогодержателя. Самостоятельная реализация заложенного имущества залогодателем – физическим лицом в порядке, установленном статьей 59.2 настоящего Федерального закона, не является основанием для приостановления исполнения заемщиком обязательств по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены указанным заложным имуществом.».</p>	<p>мошеннических действий в отношении имущества физического лица, что может привести не только к утрате недвижимости, но и к невозможности исполнения обязательств по кредитному договору, начислению банком неустойки и, в результате, – к банкротству гражданина.</p> <p>В то же время с учетом требований Положения Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» кредитная организация при принятии решения о предоставлении любого, в том числе ипотечного кредита, в целях минимизации кредитного риска, создания и корректировки резервов на возможные потери по ссудам, а также с учетом требований Инструкции Банка России от 29.11.2019 № 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией» и Инструкции Банка России от 06.12.2017 № 183-И «Об обязательных нормативах банков с базовой лицензией» в целях расчета обязательных нормативов обязана до предоставления кредита и в течение всего срока действия кредитного договора на постоянной основе осуществлять оценку финансового положения заемщика, <u>предмета залога и перспективы его реализации при необходимости обращения на него взыскания</u> в случае неисполнения заемщиком своих обязательств.</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
				<p>В этой связи полагаем, что самостоятельная реализация заемщиком предмета ипотеки должна осуществляться исключительно при наличии обязательного предварительного письменного согласия кредитора – залогодержателя, содержащего основные условия его реализации в целях погашения ипотечного кредита, которое будет даваться с учетом всех последствий такой реализации как для заемщика, так и для банка – кредитора.</p> <p>Учитывая изложенное, предлагаем дополнить подпункт «а» пункта 2 статьи 1 Законопроекта положением, предусматривающим обязательное предварительное письменное согласие залогодержателя на осуществление заемщиком самостоятельной реализации предмета ипотеки.</p> <p>Кроме того, в целях минимизации рисков и защиты интересов сторон в случае последующего расторжения договора купли-продажи или признания его недействительным, в частности, в связи с последующим признанием продавца банкротом предлагаем закрепить дополнительное условие об отсутствии иных неисполненных заемщиком обязательств в течение 6 месяцев, предшествующих дате обращения с заявлением о реализации заложенного имущества в порядке статьи 59.2 Закона № 102-ФЗ.</p>
3.	Статья 1	Статья 1	Статья 1	Поправка направлена на недопущение злоупотреблений со стороны недобросовестных

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
	<p>Пункт 3</p> <p>Абзац третий</p> <p>«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.»</p>	<p>Пункт 3</p> <p>Абзац третий изложить в следующей редакции</p> <p>«1. Залогодатель – физическое лицо вправе однократно в течение действия кредитного договора (договора займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, в любое время после возникновения оснований для обращения взыскания на заложенное имущество и до начала обращения взыскания на заложенное имущество направить залогодержателю заявление о самостоятельной реализации заложенного имущества с указанием на данный кредитный договор (договор займа). В случае, если по договору об ипотеке залогодателями являются два и более физических лица, заявление, предусмотренное настоящей статьей должно быть подписано всеми залогодателями/законными представителями залогодателей. Указанное</p>	<p>Пункт 3</p> <p>Абзац третий</p> <p>«1. Залогодатель – физическое лицо вправе однократно в течение действия кредитного договора (договора займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, в любое время после возникновения оснований для обращения взыскания на заложенное имущество и до начала обращения взыскания на заложенное имущество направить залогодержателю заявление о самостоятельной реализации заложенного имущества с указанием на данный кредитный договор (договор займа). В случае, если по договору об ипотеке залогодателями являются два и более физических лица, заявление, предусмотренное настоящей статьей должно быть подписано всеми залогодателями/законными представителями залогодателей. Указанное</p>	<p>заемщиков, которые без реального намерения осуществлять самореализацию залога могут использовать предлагаемый механизм в целях затягивания сроков взыскания задолженности, истечения сроков исковой давности.</p> <p>В этой связи предлагается установить возможность однократной подачи физическим лицом – залогодателем заявления о самостоятельной реализации заложенного имущества, являющегося обеспечением исполнения обязательств по конкретному кредитному договору (договору займа), а также предусмотреть, что при отзыве такого заявления в соответствии с проектируемым пунктом 6 статьи 59.2 Закона № 102-ФЗ у залогодателя будет отсутствовать право на его повторную подачу.</p> <p>Также предлагается ограничить период подачи заявления на самореализацию залога, предусмотрев возможность его направления залогодержателю до начала процесса обращения взыскания на предмет ипотеки в судебном или внесудебном порядке, т.е. до подачи залогодержателем иска в суд (при судебном взыскании) или направления соответствующего заявления залогодателю (при внесудебном обращении взыскания, которое на практике применяется редко). С учетом требований действующего законодательства обращение взыскания на предмет ипотеки начинается, как правило, не ранее 150 дней с даты просрочки.</p> <p>Таким образом, у залогодателя будет достаточно</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
		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. В случае отзыва указанного заявления в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи физическое лицо – залогодатель не вправе повторно направить залогодержателю заявление о самостоятельной реализации заложенного имущества по указанному в заявлении кредитному договору (договору займа).».	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 случае отзыва указанного заявления в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи физическое лицо – залогодатель не вправе повторно направить залогодержателю заявление о самостоятельной реализации заложенного имущества по указанному в заявлении кредитному договору (договору займа).».	времени, чтобы принять решение о самореализации предмета ипотеки, и, если он действует добросовестно, то он не будет «тянуть» до перехода залогодержателя к принудительным мерам. Следует обратить внимание, что после начала процесса обращения взыскания на предмет ипотеки в судебном порядке залогодатель не лишается права на его реализацию во внесудебном порядке с согласия залогодержателя, который также вправе ходатайствовать перед судом об отсрочке исполнения решения об обращении взыскания. Таким образом, интересы залогодержателя ущемлены не будут. Предлагается также уточнить порядок подачи заявления о самореализации предмета ипотеки при наличии нескольких залогодателей, что в частности, защитит права несовершеннолетних, которым причитается обязательная доля в праве на имущество.
4.	Статья 1 Пункт 3 Абзац четвертый «2. Залогодержатель, получивший заявление залогодателя – физического лица, указанное в пункте 1	Статья 1 Пункт 3 Абзац четвертый изложить в следующей редакции: «2. Залогодержатель, получивший заявление залогодателя – физического лица,	Статья 1 Пункт 3 Абзац четвертый «2. Залогодержатель, получивший заявление залогодателя – физического лица, указанное в пункте 1 настоящей	Поправка направлена на приведение Законопроекта в соответствие с нормами ГК РФ о залоге, а также регламентацию взаимодействия залогодержателя с залогодателем при самостоятельной реализации им предмета ипотеки. Согласно пункту 2 статьи 59.2 Закона № 102-ФЗ (в редакции Законопроекта) минимальная продажная цена заложенного имущества формируется из общей

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
	<p>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</p>	<p>указанное в пункте 1 настоящей статьи, направляет залогодателю – физическому лицу по адресу, указанному в заявлении залогодателя о самостоятельной реализации заложенного имущества, уведомление о минимальной продажной цене заложенного имущества с указанием счета, на который подлежит зачислению сумма, вырученная от реализации заложенного имущества, в размере, равном фактическому остатку задолженности по кредитному договору (договору займа). 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 двадцати рабочих дней со дня получения указанного заявления.</p>	<p>статьи, направляет залогодателю – физическому лицу по адресу, указанному в заявлении залогодателя о самостоятельной реализации заложенного имущества, уведомление о минимальной продажной цене заложенного имущества с указанием счета, на который подлежит зачислению сумма, вырученная от реализации заложенного имущества, в размере, равном фактическому остатку задолженности по кредитному договору (договору займа). 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 двадцати рабочих дней со дня получения указанного заявления. Минимальная продажная цена заложенного имущества</p>	<p>суммы требований залогодержателя по кредитному договору, обязательства по которому обеспечены ипотекой, рассчитанной на день окончания максимального срока самостоятельной реализации заложенного имущества, а также неустойки в размере, рассчитанном на дату направления уведомления о самостоятельной реализации заложенного имущества.</p> <p>Вместе с тем, в соответствии с правилами статьи 337 ГК РФ залог обеспечивает требование в том объеме, который оно имеет к моменту удовлетворения, включая проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание предмета залога и связанных с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией расходов.</p> <p>В этой связи в целях приведения положений Законопроекта в соответствии с нормами ГК РФ предлагаем предусмотреть, что минимальная продажная цена заложенного имущества включает в себя неустойку, рассчитанную на дату окончания максимального срока самостоятельной реализации заложенного имущества.</p> <p>Учитывая, что базой для начисления неустойки или повышенных процентов (в случаях, предусмотренных договором) является просроченная задолженность, определение точной суммы задолженности заемщика, которая образуется</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
	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.».	Минимальная продажная цена заложенного имущества рассчитывается с учетом суммы следующих требований залогодержателя по кредитному договору (договору займа): задолженность по основному долгу, включая просроченную задолженность, на дату формирования залогодержателем уведомления; задолженность по процентам за пользование кредитом (займом), начисленным на дату формирования залогодержателем уведомления, включая просроченную задолженность по процентам; сумма процентов, подлежащих начислению по день окончания максимального срока самостоятельной реализации заложенного имущества, установленного абзацем первым пункта 6 настоящей статьи; задолженность по неустойкам на дату формирования	рассчитывается с учетом суммы следующих требований залогодержателя по кредитному договору (договору займа): задолженность по основному долгу, включая просроченную задолженность, на дату формирования залогодержателем уведомления; задолженность по процентам за пользование кредитом (займом), начисленным на дату формирования залогодержателем уведомления, включая просроченную задолженность по процентам; сумма процентов, подлежащих начислению по день окончания максимального срока самостоятельной реализации заложенного имущества, установленного абзацем первым пункта 6 настоящей статьи; задолженность по неустойкам на дату формирования залогодержателем уведомления, а также	к моменту реализации (продажи) предмета залога, не представляется возможным, в связи с чем предлагается ввести механизм обновления минимальной продажной цены. Дополнительно предлагается прямо предусмотреть, что самореализация заложенного имущества не является основанием для неисполнения заемщиком его обязательств, что сократит случаи изменения минимальной продажной цены. Также предлагается возложить на залогодержателя обязанность по включению в уведомление информации о возможном изменении минимальной продажной цены. Кроме того, предлагается увеличить срок для направления залогодержателем уведомления залогодателю – физическому лицу об общей сумме требований залогодержателя по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, до 20 рабочих дней, поскольку предлагаемый 10-дневный срок является недостаточным для подготовки такого уведомления кредитными организациями, особенно крупными, внутренние нормативные акты которых предусматривают сложные процедуры согласования готовящихся документов.

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
		<p>залогодержателем уведомления, а также подлежащим начислению по день окончания максимального срока самостоятельной реализации заложенного имущества, установленного абзацем первым пункта 6 настоящей статьи;</p> <p>иная задолженность на дату формирования уведомления залогодержателем, предусмотренная законом или кредитным договором (договором займа).</p> <p>При расчете задолженности по процентам и неустойкам, подлежащим начислению на просроченную задолженность по основному долгу и процентам по день окончания максимального срока самостоятельной реализации заложенного имущества, установленного абзацем первым пункта 6 настоящей статьи, залогодержатель исходит из суммы просроченной задолженности</p>	<p>подлежащим начислению по день окончания максимального срока самостоятельной реализации заложенного имущества, установленного абзацем первым пункта 6 настоящей статьи;</p> <p>иная задолженность на дату формирования уведомления залогодержателем, предусмотренная законом или кредитным договором (договором займа).</p> <p>При расчете задолженности по процентам и неустойкам, подлежащим начислению на просроченную задолженность по основному долгу и процентам по день окончания максимального срока самостоятельной реализации заложенного имущества, установленного абзацем первым пункта 6 настоящей статьи, залогодержатель исходит из суммы просроченной задолженности по основному долгу и процентам, имеющейся на дату формирования уведомления</p>	

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
		<p>по основному долгу и процентам, имеющейся на дату формирования уведомления залогодержателем.</p> <p>В случае последующего увеличения суммы просроченной задолженности по кредитному договору (договору займа) минимальная продажная цена залогового имущества подлежит обновлению. Для получения информации об обновленной минимальной продажной цене залогового имущества залогодатель обязан направить соответствующий запрос залогодержателю в порядке, предусмотренном настоящей статьей. Указанный запрос может быть направлен непосредственно перед заключением договора купли-продажи либо после каждого случая последующего увеличения суммы просроченной задолженности по кредитному договору (договору займа). Обязанность залогодателя по запросу</p>	<p>залогодержателем.</p> <p>В случае последующего увеличения суммы просроченной задолженности по кредитному договору (договору займа) минимальная продажная цена залогового имущества подлежит обновлению. Для получения информации об обновленной минимальной продажной цене залогового имущества залогодатель обязан повторно направить соответствующий запрос залогодержателю в порядке, предусмотренном настоящей статьей. Указанный запрос может быть направлен непосредственно перед заключением договора купли-продажи либо после каждого случая последующего увеличения суммы просроченной задолженности по кредитному договору (договору займа). Обязанность залогодателя по запросу актуальной информации о сумме просроченной задолженности и периодичность обращения к</p>	

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
		<p>актуальной информации о сумме просроченной задолженности и периодичность обращения к залогодержателю для обновления минимальной продажной цены заложенного имущества должна быть указана в уведомлении залогодержателя.</p> <p>До направления залогодателям указанного в настоящем пункте уведомления залогодержатель вправе в разумный срок и разумными способами осуществлять проверку подлинности заявлений залогодателя и полномочий представителей залогодателей. В таком случае срок формирования залогодержателем уведомления залогодателя прерывается.».</p>	<p>залогодержателю для обновления минимальной продажной цены заложенного имущества должна быть указана в уведомлении залогодержателя.</p> <p>До направления залогодателям указанного в настоящем пункте уведомления залогодержатель вправе в разумный срок и разумными способами осуществлять проверку подлинности заявлений залогодателя и полномочий представителей залогодателей. В таком случае срок формирования залогодержателем уведомления залогодателя прерывается.».</p>	
5.	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3</p> <p>Абзац пятый</p> <p>«3. С момента получения залогодержателем заявления, указанного в пункте 1</p>	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3</p> <p>Абзац пятый изложить в следующей редакции:</p> <p>«3. С момента получения залогодержателем заявления,</p>	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3</p> <p>Абзац пятый</p> <p>«3. С момента получения залогодержателем заявления, указанного в пункте 1 настоящей</p>	<p>Поправка направлена на исключение запрета на обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке и его замену на установление обязанности залогодержателя не препятствовать внесудебной его реализации в порядке проектируемой статьи 59.2 Закона № 102-ФЗ.</p> <p>Так, при установлении запрета на обращение</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
	<p>настоящей статьи, обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается.».</p>	<p>указанного в пункте 1 настоящей статьи, воспрепятствование внесудебной реализации заложенного имущества в порядке, предусмотренном настоящей статьей, не допускается.».</p>	<p>статьи, воспрепятствование внесудебной реализации заложенного имущества в порядке, предусмотренном настоящей статьей, не допускается.».</p>	<p>взыскания на предмет ипотеки возникнут следующие негативные последствия:</p> <ul style="list-style-type: none"> – затягивание недобросовестными должниками, не имеющими намерения осуществить самостоятельную реализацию заложенного имущества, срока обращения на него взыскания. Иными словами, Законопроект позволит физическому лицу – залогодателю направить залогодержателю заявление, получить шестимесячную отсрочку, а далее ничего не предпринимать. Риск такого затягивания крайне высок, т.к. Законопроектом не предусмотрена обязанность должника по осуществлению действий, направленных на реализацию заложенного имущества (реклама товара, привлечение риэлтора, демонстрация имущества покупателям, получение необходимых разрешений на сделку, оформление договора купли-продажи, передача его на госрегистрацию), а также не определен порядок контроля их выполнения. В то же время в Законопроекте предусмотрено право залогодателя в любой момент шестимесячного срока отказаться от самостоятельной реализации заложенного имущества; – удлинение сроков обращения взыскания залогодержателем на 6 месяцев в случае, если имущество окажется нереализованным (независимо от добросовестности действий залогодателя), что приведет для заемщика к увеличению итоговой суммы долга, подлежащей погашению, за счет

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
				<p>начисления процентов и неустоек); а для кредитора – к дополнительным потерям в виде отвлечения средств на создание резервов по ссуде и упущенной выгоде от размещения денежных средств.</p> <p>Однако, если осуществлять внесудебную реализацию заложенного имущества параллельно с судебными процедурами, указанные последствия не возникнут.</p> <p>Так, длительность обращения взыскания на предмет ипотеки в судебном порядке составляет около года: один месяц на соблюдение досудебного порядка урегулирования спора; в среднем 5-7 месяцев на вынесение решения и получение исполнительного документа; в среднем 6 месяцев на исполнительное производство. Данный срок существенно больше отводимого Законопроектом срока на внесудебную реализацию.</p> <p>Как показывает практика, судебные процедуры никак не препятствуют поиску покупателя и заключению договора, а также не влияют на цену сделки. При появлении подходящего покупателя стороны приостанавливают судебные процедуры и в случае фактического проведения сделки – инициируют их прекращение.</p> <p>Если в результате самореализации имущества задолженность по кредитному договору будет погашена в полном объеме, судебное взыскание прекратится автоматически.</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
				Кроме того, залогодатель может для получения дополнительных гарантий заявлять ходатайство в суде об отсрочке/рассрочке исполнения обязательства, а также о заключении мирового соглашения.
6.	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3</p> <p>Абзац шестой</p> <p>«4. Реализация заложенного имущества осуществляется на основании договора купли-продажи заложенного имущества, сторонами по которому являются залогодатель – физическое лицо, залогодержатель и покупатель.».</p>	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3</p> <p>Абзац шестой изложить в следующей редакции:</p> <p>«4. Реализация заложенного имущества осуществляется на основании договора купли-продажи заложенного имущества, сторонами по которому являются залогодатель – физическое лицо и покупатель. До начала реализации заложенного имущества в порядке, предусмотренном настоящей статьей, залогодатель – физическое лицо обязан в письменной форме согласовать с залогодержателем следующие, подлежащие включению в договор купли-продажи заложенного имущества, условия</p>	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3</p> <p>Абзац шестой</p> <p>«4. Реализация заложенного имущества осуществляется на основании договора купли-продажи заложенного имущества, сторонами по которому являются залогодатель – физическое лицо и покупатель. До начала реализации заложенного имущества в порядке, предусмотренном настоящей статьей, залогодатель – физическое лицо обязан в письменной форме согласовать с залогодержателем следующие, подлежащие включению в договор купли-продажи заложенного имущества, условия</p>	<p>Поправка направлена на регламентацию процесса оформления договора, а также процесса реализации предмета ипотеки, что приведет к сокращению предлагаемого в Законопроекте предельного шестимесячного срока реализации предмета залога.</p> <p>В Законопроекте предлагается обязательное участие залогодержателя при заключении договора купли-продажи заложенного имущества, по которому сторонами являются залогодатель – физическое лицо и покупатель (пункт 4 статьи 59.2 Закона № 102-ФЗ в редакции Законопроекта).</p> <p>В настоящее время залогодержатель дает только согласие на отчуждение предмета залога, в котором определяются условия, на которых должен быть заключен договор купли-продажи, и которое представляется в регистрирующий орган для регистрации перехода права собственности на предмет залога.</p> <p>С учетом ранее сформулированного предложения предоставить залогодателю право самостоятельной реализации предмета ипотеки только при наличии согласия залогодержателя, полагаем возможным и целесообразным исключить законодательное</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
		<p>реализации;</p> <p>цену реализации;</p> <p>форму расчетов;</p> <p>требования к покупателю (отсутствие неисполненных обязательств в течение трех лет, предшествующих заключению договора купли-продажи; отсутствие каких-либо заемных обязательств на момент заключения договора купли-продажи; отсутствие фактов возбуждения дел о несостоятельности (банкротстве) в отношении покупателя в течение 5 лет, предшествующих заключению договора купли-продажи, иные требования);</p> <p>срок оплаты по договору купли-продажи,</p> <p>вид средств для оплаты (собственные средства покупателя, кредитные средства, средства материнского капитала, социальные выплаты, иное);</p>	<p>реализации;</p> <p>цену реализации;</p> <p>форму расчетов;</p> <p>требования к покупателю (отсутствие неисполненных обязательств в течение трех лет, предшествующих заключению договора купли-продажи; отсутствие каких-либо заемных обязательств на момент заключения договора купли-продажи; отсутствие фактов возбуждения дел о несостоятельности (банкротстве) в отношении покупателя в течение 5 лет, предшествующих заключению договора купли-продажи, иные требования);</p> <p>срок оплаты по договору купли-продажи,</p> <p>вид средств для оплаты (собственные средства покупателя, кредитные средства, средства материнского капитала, социальные выплаты, иное);</p>	<p>закрепление обязательного участия залогодержателя в договорных отношениях по реализации предмета ипотеки.</p> <p>При этом действующее законодательство не содержит запрета для кредитора – залогодержателя становиться стороной такого договора при согласии иных сторон – залогодателя (продавца) и покупателя.</p> <p>Дополнительно предлагаем предусмотреть условия, требующие обязательного согласования с залогодержателем для минимизации рисков неполучения им денежных средств, а также последующего оспаривания договора купли-продажи, в т.ч. в случае банкротства продавца или покупателя.</p> <p>Данная поправка направлена на законодательное закрепление уже сложившейся практики.</p> <p>Так, при согласовании внесудебной реализации предмета ипотеки залогодержатели проводят глубокую правовую экспертизу сделки, включая оценку рисков, связанных с личностью продавца и покупателя, источника финансирования, возможное наличие интересов несовершеннолетних, ограниченно дееспособных и иных лиц, чьи права защищены законом, возможное банкротство сторон, возможный «увод» продавцом средств, вырученных от реализации (когда покупатель перечислил продавцу средства по ДКП в полном объеме, а продавец уклонился от погашения задолженности по</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
		<p>порядок проведения сделки по реализации заложенного имущества;</p> <p>порядок подписания документов: договора купли-продажи, акта приема-передачи;</p> <p>сроки и порядок передачи документов на государственную регистрацию перехода права;</p> <p>условия расторжения договора купли-продажи и признания его недействительным;</p> <p>иные условия, являющиеся существенными для залогодержателя с учетом рисков утраты ипотеки и признания договора купли-продажи недействительным.</p> <p>В случае отсутствия письменного согласования залогодержателем указанных условий договор купли-продажи не может быть заключен и такая сделка не подлежит государственной регистрации.</p>	<p>порядок проведения сделки по реализации заложенного имущества;</p> <p>порядок подписания документов: договора купли-продажи, акта приема-передачи;</p> <p>сроки и порядок передачи документов на государственную регистрацию перехода права;</p> <p>условия расторжения договора купли-продажи и признания его недействительным;</p> <p>иные условия, являющиеся существенными для залогодержателя с учетом рисков утраты ипотеки и признания договора купли-продажи недействительным.</p> <p>В случае отсутствия письменного согласования залогодержателем указанных условий договор купли-продажи не может быть заключен и такая сделка не подлежит государственной регистрации.</p>	<p>кредитному договору, в результате чего кредит стал необеспеченным), риски, связанные с возможным арестом, блокировкой счетов продавца или покупателя, риски банкротства исполняющего банка при раскрытии аккредитива, риски задержки сроков перечисления денежных средств при финансировании сделки за счет МСК, средств господдержки, средств кредитования и др.</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
		<p>Реализация заложенного имущества по цене ниже минимальной продажной цены заложенного имущества (с учетом ее обновления в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом), не допускается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 8 настоящей статьи.</p> <p>Действие настоящего пункта не распространяется на реализацию заложенных прав требования по заключенным с использованием ипотечного кредита договорам долевого участия в строительстве.».</p>	<p>Реализация заложенного имущества по цене ниже минимальной продажной цены заложенного имущества (с учетом ее обновления в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом), не допускается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 8 настоящей статьи.</p> <p>Действие настоящего пункта не распространяется на реализацию заложенных прав требования по заключенным с использованием ипотечного кредита договорам долевого участия в строительстве.».</p>	
7.	<p>Статья 1 Пункт 3 Абзац седьмой «5. Залогодержатель вправе содействовать залогодателю – физическому лицу в поиске покупателя, в том числе, путем рекламы заложенного имущества.».</p>	<p>Статья 1 Пункт 3 В абзаце седьмом слова «, в том числе, путем рекламы заложенного имущества» исключить.</p>	<p>Статья 1 Пункт 3 Абзац седьмой «5. Залогодержатель вправе содействовать залогодателю - физическому лицу в поиске покупателя.».</p>	<p>Поправка направлена на недопущение необоснованного исполнения залогодержателями – кредиторами дополнительных несвойственных функций, а также существенного роста расходов кредитных организаций на рекламу.</p> <p>Согласно пункту 5 статьи 59.2 Закона № 102-ФЗ в редакции Законопроекта предлагается предусмотреть, что залогодержатель вправе оказывать залогодателю – физическому лицу содействие в поиске покупателя, в том числе путем рекламы заложенного имущества.</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
				<p>При этом в Законопроекте отсутствует указание на то, что данная деятельность осуществляется кредитором на платной основе.</p> <p>В результате, с учетом финансового положения физического лица – залогодателя, при котором оно не может исполнить свои обязательства в денежной форме и вынуждено принимать меры по погашению задолженности за счет реализации предмета залога, кредитор как рекламодатель или рекламодатель будет нести дополнительные расходы по размещению рекламы, а также будет вынужден принимать меры по соблюдению целого ряда требований Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».</p> <p>Также следует отметить, что для кредитных организаций реклама товаров (работ услуг), не связанных с их деятельностью, является дополнительной несвойственной функцией, исполнение которой может повлечь претензии со стороны регулирующих органов.</p> <p>Кроме того, реализация данной нормы может привести к постепенному вытеснению с рынка института профессиональных посредников, осуществляющих операции с объектами недвижимости.</p> <p>С учетом изложенного предлагается исключить положение о праве кредитора по оказанию содействия в поиске покупателя посредством</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
				рекламы реализуемого заложенного имущества.
8.	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3</p> <p>Абзацы девятый – одиннадцатый:</p> <p>«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.</p> <p>Срок реализации заложенного имущества залогодателем - физическим лицом может быть продлен по соглашению между залогодержателем и залогодателем – физическим лицом.</p> <p>В случае нереализации заложенного имущества залогодателем в срок, установленный абзацем первым настоящего пункта, или в случае отказа залогодателя от</p>	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3</p> <p>Абзацы девятый - одиннадцатый изложить в следующей редакции:</p> <p>«7. Срок реализации заложенного имущества залогодателем - физическим лицом не может составлять более трех месяцев со дня получения залогодателем уведомления, указанного в пункте 2 настоящей статьи.</p> <p>Срок реализации заложенного имущества залогодателем - физическим лицом может быть продлен по соглашению между залогодержателем и залогодателем – физическим лицом.</p> <p>В случае нереализации заложенного имущества залогодателем в срок, установленный абзацем первым настоящего пункта, или в случае отказа залогодателя от самостоятельной реализации заложенного имущества в порядке, установленном</p>	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3</p> <p>Абзацы девятый –одиннадцатый:</p> <p>«7. Срок реализации заложенного имущества залогодателем - физическим лицом не может составлять более трех месяцев со дня получения залогодателем уведомления, указанного в пункте 2 настоящей статьи.</p> <p>Срок реализации заложенного имущества залогодателем - физическим лицом может быть продлен по соглашению между залогодержателем и залогодателем – физическим лицом.</p> <p>В случае нереализации заложенного имущества залогодателем в срок, установленный абзацем первым настоящего пункта, или в случае отказа залогодателя от самостоятельной реализации заложенного имущества в порядке, установленном настоящей статьей, обращение</p>	<p>1. Поправка, предлагаемая в абзац девятый пункт 3 статьи 1 Законопроекта, направлена на минимизацию возможного недобросовестного поведения должника в случае, если его реальное намерение состоит не в реализации заложенного имущества, а в затягивании срока реализации и исполнения своих денежных обязательств.</p> <p>При этом в случае успешного проведения должником предварительного поиска покупателя перед уведомлением залогодержателя о начале процедуры самореализации, предлагаемый трехмесячный срок является более чем достаточным для совершения сделки.</p> <p>Предлагаемое сокращение срока процедуры представляется особенно важным в случае сохранения уведомительного порядка начала процедуры самореализации, когда у залогодержателя будет отсутствовать возможность выразить свое согласие на данную процедуру, оценив ее возможные риски и перспективы.</p> <p>Сокращение срока самостоятельной реализации с шести до трех месяцев также позволит уменьшить величину неисполненного обязательства заемщика и его дальнейшие расходы за счет сокращения периода, в течение которого проценты и неустойка начисляются при заведомом отсутствии действий как должника, так и кредитора, направленных на их погашение.</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
	самостоятельной реализации заложенного имущества, залогодержатель вправе обратиться в суд с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество.».	настоящей статьей, обращение взыскания на заложенное имущество и его реализация осуществляется в судебном или внесудебном порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, без учета требований, предусмотренных настоящей статьей, включая заключение соглашения об оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой или продаже залогодержателем заложенного имущества другому лицу.».	взыскания на заложенное имущество и его реализация осуществляется в судебном или внесудебном порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, без учета требований, предусмотренных настоящей статьей, включая заключение соглашения об оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой или продаже залогодержателем заложенного имущества другому лицу.».	<p>С учетом изложенного, во избежание злоупотреблений правом со стороны недобросовестных должников и защиты законных интересов добросовестных должников и залогодержателей, предлагается сократить максимальный срок самостоятельной реализации заложенного имущества с шести до трех месяцев.</p> <p>2. Поправка, предлагаемая в абзац одиннадцатый пункта 3 статьи 1 Законопроекта, направлена на расширение перечня возможных способов обращения взыскания на заложенное имущество в соответствии с Законопроектом.</p> <p>Из проектируемой нормы пункта 7 статьи 59.2 Закона № 102-ФЗ следует, что в случае нереализации заложенного имущества залогодателем в установленный срок или в случае отказа залогодателя от самостоятельной реализации заложенного имущества, залогодержатель будет вправе обратиться в суд только с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество.</p> <p>Вместе с тем, Закон № 102-ФЗ предусматривает как судебный, так и внесудебный способы обращения взыскания на предмет ипотеки, включая оставление за собой заложенного имущества и продажу заложенного имущества залогодержателем другому лицу (статья 59.1 Закона № 102-ФЗ).</p> <p>В этой связи предлагаем расширить перечень способов обращения взыскания имущества,</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
				предусмотрев не только обращение взыскания на предмет ипотеки в судебном порядке, но и во внесудебном порядке с возможностью реализации имущества в порядке, установленном договором. Также предлагается уточнить, что при реализации заложенного имущества в общем внесудебном порядке, предусмотренном действующим законодательством, правила проектируемой статья 59.2 Закона № 102-ФЗ не применяются.
9.	<p>Статья 1 Пункт 3</p> <p>Абзац двенадцатый</p> <p>«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</p>	<p>Статья 1 Пункт 3</p> <p>Абзац двенадцатый изложить в новой редакции:</p> <p>«8. Сумма, вырученная от реализации заложенного имущества в порядке самостоятельной реализации имущества залогодателем – физическим лицом, подлежит зачислению на банковский счет залогодержателя, указанный в договоре или в уведомлении, направляемом в порядке, установленном пунктом 2 настоящей статьи, в течение трех рабочих дней со дня получения залогодателем указанной суммы. В случае увеличения минимальной</p>	<p>Статья 1 Пункт 3</p> <p>Абзац двенадцатый</p> <p>«8. Сумма, вырученная от реализации заложенного имущества в порядке самостоятельной реализации имущества залогодателем – физическим лицом, подлежит зачислению на банковский счет залогодержателя, указанный в договоре или в уведомлении, направляемом в порядке, установленном пунктом 2 настоящей статьи, в течение трех рабочих дней со дня получения залогодателем указанной суммы. В случае увеличения минимальной продажной цены заложенного</p>	<p>Поправка направлена на исключение правовой неопределенности в части указания банковского счета, на который должны поступить денежные средства и срока, в течение которого они должны быть перечислены.</p> <p>Согласно проектируемой норме пункта 8 статьи 59.2 Закона № 102-ФЗ 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).</p> <p>Как следует из Пояснительной записки к Законопроекту, денежные средства, полученные от реализации заложенного имущества, должны поступать в распоряжение залогодержателя.</p> <p>Однако в тексте Законопроекта прямо не указано, что счет для перечисления денежных средств от продажи предмета залога должен принадлежать залогодержателю – кредитору, а также не указан срок, в течение которого денежные средства должны</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
	<p>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.».</p>	<p>продажной цены заложенного имущества после ее обновления в порядке, предусмотренном настоящей статьей, залогодатель и (или) заемщик вправе по согласованию с залогодержателем за счет собственных средств перечислить на банковский счет залогодержателя, указанный в договоре или в уведомлении, сумму денежных средств, на которую увеличилась первоначальная минимальная продажная цена, указанная в уведомлении.</p> <p>Общая сумма, подлежащая перечислению залогодержателю, должна соответствовать сумме задолженности по кредитному договору (договору займа), рассчитанной на дату завершения расчетов с залогодержателем.</p> <p>В случае самостоятельной реализации залогодателем – физическим лицом предмета ипотеки залогодержатель,</p>	<p>имущества после ее обновления в порядке, предусмотренном настоящей статьей, залогодатель и (или) заемщик вправе по согласованию с залогодержателем за счет собственных средств перечислить на банковский счет залогодержателя, указанный в договоре или в уведомлении, сумму денежных средств, на которую увеличилась первоначальная минимальная продажная цена, указанная в уведомлении.</p> <p>Общая сумма, подлежащая перечислению залогодержателю, должна соответствовать сумме задолженности по кредитному договору (договору займа), рассчитанной на дату завершения расчетов с залогодержателем.</p> <p>В случае самостоятельной реализации залогодателем – физическим лицом предмета ипотеки залогодержатель, являющийся кредитором по</p>	<p>поступить на счет после совершения купли-продажи, равно как и последствия его нарушения в виде восстановления прав залогодержателя на реализацию предмета залога.</p> <p>Также необходимо отметить, что реквизиты счета, на который направляются денежные средства в счет погашения кредита, могут и не содержаться в кредитном договоре, поскольку в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон № 353-ФЗ), кредитор не вправе навязывать заемщику открытие счета для погашения кредита.</p> <p>С учетом изложенного предлагаем дополнить предложение первое абзаца десятого пункта 3 статьи 1 Законопроекта указанием на то, что сумма, вырученная от реализации заложенного имущества в порядке самостоятельной реализации имущества залогодателем – физическим лицом, подлежит зачислению на банковский счет именно залогодержателя и в течение трех рабочих дней со дня получения залогодателем указанной суммы.</p> <p>Также предлагается закрепить право залогодателя/заемщика осуществить погашение сумм, доначисленных согласно условиям кредитного договора за период самостоятельной реализации имущества залогодателем, за счет собственных средств в целях исключения необходимости пересмотра минимальной продажной цены.</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
		являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, вправе получить удовлетворение своих требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества, реализованного в порядке, предусмотренном настоящей статьей, преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.».	обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет вправе получить удовлетворение своих требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества, реализованного в порядке, предусмотренном настоящей статьей, преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.».	Кроме того, для исключения споров между сторонами предлагается прямо указать, что общая сумма погашения, причитающегося при завершении самостоятельной реализации имущества залогодателем, должна соответствовать фактическому остатку задолженности по кредитному договору (договору займа).
10.	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3</p> <p>Абзац тринадцатый:</p> <p>«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</p>	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3</p> <p>Абзац тринадцатый изложить в следующей редакции:</p> <p>«9. Залогодержатель не позднее трех рабочих дней, следующих за днем зачисления на его банковский счет суммы, вырученной от реализации имущества в порядке самостоятельной реализации имущества залогодателем - физическим лицом, обязан направить предусмотренные настоящим Федеральным законом документы для</p>	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3</p> <p>Абзац тринадцатый:</p> <p>«9. Залогодержатель не позднее трех рабочих дней, следующих за днем зачисления на его банковский счет суммы, вырученной от реализации имущества в порядке самостоятельной реализации имущества залогодателем - физическим лицом, обязан направить предусмотренные настоящим Федеральным законом документы для погашения регистрационной</p>	<p>Поправка направлена на обеспечение надлежащего исполнения финансовыми организациями требований о направлении документов для погашения регистрационной записи об ипотеке.</p> <p>Учитывая значительный объем документооборота финансовых организаций при осуществлении кредитования, особенно ипотечного, предлагаемый в пункте 9 статьи 59.2 Закона № 102-ФЗ в редакции Законопроекта однодневный срок для формирования пакета необходимых документов и его подачи в регистрирующий орган, является очевидно недостаточным.</p> <p>С учетом изложенного предлагаем увеличить указанный срок до трех рабочих дней.</p> <p>Кроме того, с учетом поправки, предлагаемой в</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
	лицом, обязан направить предусмотренные настоящим Федеральным законом документы для погашения регистрационной записи об ипотеке.»	погашения регистрационной записи об ипотеке. В случае поступления на банковский счет залогодержателя суммы, превышающей фактический размер задолженности по кредитному договору (договору займа), залогодержатель обязан перечислить разницу залогодателю или заемщику на указанный им банковский счет.»	записи об ипотеке. В случае поступления на банковский счет залогодержателя суммы, превышающей фактический размер задолженности по кредитному договору (договору займа), залогодержатель обязан перечислить разницу залогодателю или заемщику на указанный им банковский счет.»	пункт 8 статьи 59.2 Закона № 102-ФЗ в редакции Законопроекта, о зачислении вырученных от реализации предмета ипотеки денежных средств на счет залогодержателя предлагается коррелирующая поправка в пункт 9 статьи 59.2 Закона № 102-ФЗ в редакции Законопроекта. Также предлагается прямо предусмотреть обязанность залогодержателя перечислить залогодателю или заемщику, являющемуся плательщиком, «излишек» средств. Данная норма направлена на защиту интересов должника, а также на установление определенности относительно итоговой суммы денежных средств, с уплатой которой обязательства сторон при самореализации залогодателем предмета ипотеки считаются прекращенными.
11.	Статья 1 Пункт 3 Абзац четырнадцатый: «10. Самостоятельная реализация имущества залогодателем - физическим лицом не допускается, если имущество заложено несколькими созалогодержателям, или является предметом предшествующей и последующей ипотек, а	Статья 1 Пункт 3 Абзац четырнадцатый изложить в следующей редакции: «10. Самостоятельная реализация имущества залогодателем – физическим лицом не допускается, если: имущество заложено несколькими созалогодержателям; является предметом и	Статья 1 Пункт 3 Абзац четырнадцатый: «10. Самостоятельная реализация имущества залогодателем – физическим лицом не допускается, если: имущество заложено несколькими созалогодержателям; является предметом и	Поправка направлена на устранение правовой неопределенности о праве заемщика осуществить самореализацию залога в случае его обращения за «ипотечными каникулами», а также на защиту прав залогодержателей от мошеннических действий заемщиков – банкротов. 1. Пунктом 10 статьи 59.2 Закона № 102-ФЗ в редакции Законопроекта предусмотрено, что заемщик не имеет права осуществлять самостоятельную реализацию предмета залога в случае, если обратился к кредитору с требованием о предоставлении «ипотечных каникул» в соответствии со статьей 6.1-1 Закона № 353-ФЗ.

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
	<p>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)».</p>	<p>последующей ипотеки; в отношении имущества действует или ранее действовал льготный период, предусмотренный статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» или Федеральным законом от 03 апреля 2020 года № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа», либо со дня признания обоснованным заявления о признании залогодателя банкротом и введения реструктуризации его долгов или признания залогодателя банкротом в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности</p>	<p>последующей ипотеки; в отношении имущества действует или ранее действовал льготный период, предусмотренный статьи 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» или Федеральным законом от 03 апреля 2020 года № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа», либо со дня признания арбитражным судом обоснованным заявления о признании залогодателя банкротом и введения реструктуризации его долгов или признания залогодателя банкротом в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности</p>	<p>Из буквального прочтения указанной нормы следует, что заемщик теряет право на осуществление самореализации залога в случае направления кредитору заявления об предоставлении «ипотечных каникул», которое в соответствии с Законом № 353-ФЗ не влечет автоматической обязанности кредитора по их предоставлению.</p> <p>При этом в пояснительной записке к Законопроекту отсутствует обоснование в части введения ограничения по самореализации залога при обращении к кредитору за предоставлением «ипотечных каникул».</p> <p>В этой связи в целях обеспечения единообразного применения проектируемой нормы пункта 10 статьи 59.2 Закона № 102-ФЗ предлагаем предусмотреть, что заемщик теряет право на самореализацию залога в случае, если в отношении кредита, обеспеченного залогом данного имущества, начали действовать «ипотечные каникулы» в соответствии с Законом № 353-ФЗ.</p> <p>2. Законопроект не предусматривает ограничения возможности осуществления самореализации предмета залога лицами, в отношении которых в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ) осуществляется такая процедура банкротства, как реструктуризация долгов, при которой отсутствует запрет на реализацию имущества гражданином лично, а не</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
		<p>(банкротстве)»;</p> <p>- в случае, если обязательство по кредитному договору (договору займа) выражено в иностранной валюте или кредитным договором (договором займа) установлена плавающая процентная ставка;</p> <p>в случае, если после направления заявления о самостоятельной реализации в отношении залогодателя будет введена процедура банкротства, в том числе внесудебного банкротства;</p> <p>в случае предъявления третьими лицами любых требований в отношении заложенного имущества;</p> <p>после начала залогодержателем процедуры обращения взыскания на заложенное имущество.</p> <p>В случае, если указанные обстоятельства возникли после начала процесса самореализации в порядке,</p>	<p>(банкротстве)»;</p> <p>- в случае, если обязательство по кредитному договору (договору займа) выражено в иностранной валюте или кредитным договором (договором займа) установлена плавающая процентная ставка;</p> <p>в случае, если после направления заявления о самостоятельной реализации в отношении залогодателя будет введена процедура банкротства, в том числе внесудебного банкротства;</p> <p>в случае предъявления третьими лицами любых требований в отношении заложенного имущества;</p> <p>после начала залогодержателем процедуры обращения взыскания на заложенное имущество.</p> <p>В случае, если указанные обстоятельства возникли после начала процесса самореализации в порядке,</p>	<p>финансовым управляющим.</p> <p>При этом в рамках процедуры реструктуризации долгов гражданина суд может наложить запрет на распоряжение частью имущества гражданина исключительно по ходатайству кредитора или финансового управляющего.</p> <p>Кроме того, в соответствии с Законом № 127-ФЗ сделка по отчуждению банкротом предмета залога может быть оспорена. При этом гарантии возврата покупателем заложенного имущества залогодержателю в таком случае Законом не предусмотрены.</p> <p>В целях обеспечения надлежащего уровня защиты прав кредиторов – залогодержателей от недобросовестных граждан – банкротов предлагаем дополнить пункт 10 статьи 59.2 Закона № 102-ФЗ в редакции Законопроекта положением, предусматривающим, что залогодатель – физическое лицо теряет право на осуществление самостоятельной реализации имущества со дня признания арбитражным судом обоснованным заявления о признании залогодателя банкротом и введения реструктуризации его долгов.</p> <p>Если обязательство выражено в иностранной валюте или кредитным договором предусмотрена плавающая процентная ставка, расчет минимальной продажной цены является не только затруднительным, но и нереальным, поскольку с учетом волатильности валютного рынка, а также</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
		<p>установленном настоящей статьей, процесс самореализации заложенного имущества автоматически прекращается.».</p>	<p>установленном настоящей статьей, процесс самореализации заложенного имущества автоматически прекращается.».</p>	<p>иных показателей, учитываемых при определении плавающей процентной ставки, на практике невозможно определить будущий размер задолженности, прямо влияющий на минимальную продажную цену предмета ипотеки. При этом повышается вероятность затягивания шестимесячного срока и трудности в согласовании итоговой цены реализации, а также остатка долга.</p> <p>Кроме того, в целях исключения конкуренции норм предлагается закрепить порядок действий в случае последующего банкротства залогодателя, а также в случае риска утраты предмета залога в результате требований третьих лиц (иск).</p> <p>После начала процесса обращения взыскания на предмет залога залогодержатель считается реализовавшим свое право и все мероприятия по урегулированию задолженности могут проводиться только в строго регламентированном процессуальном порядке. При этом, одновременное наличие норм о самореализации может создать правовую неопределенность в применении указанных процедур. В результате будут нарушены права и интересы как залогодержателя, так и залогодателя. В этой связи предлагается установить, что после начала процесса обращения взыскания на заложенное имущество самореализация предмета ипотеки, предусмотренная статьей 59.2 Закона № 102-ФЗ в редакции Законопроекта, не применяется.</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
12.	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3</p> <p>Новый абзац</p>	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3 дополнить новым абзацем шестнадцатым следующего содержания:</p> <p>«12. В случае возврата залогодержателем денежных средств, полученных им в результате самостоятельной реализацией заложенного имущества, если такой возврат обусловлен расторжением или признанием договора купли-продажи заложенного имущества недействительным, признанием залогодателя, покупателя заложенного имущества и (или) заемщика банкротом либо по иным основаниям, не зависящим от залогодержателя, задолженность по кредитному договору (договору займа) и регистрационная запись об ипотеке указанного имущества восстанавливаются автоматически в беспорном порядке, в том числе в случае последующего перехода (переходов) права собственности на указанное</p>	<p>Статья 1</p> <p>Пункт 3</p> <p>Абзац шестнадцатый:</p> <p>«12. В случае возврата залогодержателем денежных средств, полученных им в результате самостоятельной реализацией заложенного имущества, если такой возврат обусловлен расторжением или признанием договора купли-продажи заложенного имущества недействительным, признанием залогодателя, покупателя заложенного имущества и (или) заемщика банкротом либо по иным основаниям, не зависящим от залогодержателя, задолженность по кредитному договору (договору займа) и регистрационная запись об ипотеке указанного имущества восстанавливаются автоматически в беспорном порядке, в том числе в случае последующего перехода (переходов) права собственности на указанное</p>	<p>В настоящее время на практике при согласовании залогодателю внесудебной реализации предмета ипотеки залогодержатель проводит тщательную правовую экспертизу, направленную на минимизацию риска мошенничества как в отношении залогодержателя, так и в отношении залогодателя.</p> <p>Учитывая ограниченную возможность залогодержателя «влиять» на условия самостоятельной реализации залогодателем предмета ипотеки, целесообразно закрепить право залогодержателя на восстановление долга и регистрационной записи об ипотеке, если после ее погашения договор купли-продажи будет расторгнут или признан недействительным.</p> <p>Данная поправка повысит ответственность сторон и предельно минимизирует риски мошенничества.</p>

№ № п/п	Текст Законопроекта, к которому предлагается поправка	Содержание поправки	Новая редакция Законопроекта с учетом предлагаемых поправок	Обоснование поправки
		имущество третьим лицам.	имущество третьим лицам.».	
13.	Новая статья	Дополнить статьей 2 следующего содержания: « Статья 2 Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении одного года после дня его официального опубликования.».	Статья 2 Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении одного года после дня его официального опубликования.	Поправка направлена на обеспечение возможности адаптации внутренних бизнес-процессов финансовых организаций (разработки необходимых регламентов, схем, типовых форм договоров) к требованиям Законопроекта, предусматривающим принципиально новый механизм взаимодействия залогодателя и залогодержателя, для реализации которого стандартный 10-дневный срок вступления в силу является очевидно недостаточным.. Также следует учитывать, что в последнее время законодательство в части взыскания просроченной задолженности подвергается серьезным изменениям, в связи с чем на банки и иные финансовые организации ложится серьезная постоянная нагрузка по обеспечению реализации новых бизнес-процессов.