

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и в Федеральный закон «Об исполнительном производстве» в части проведения торгов в электронной форме»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и в Федеральный закон «Об исполнительном производстве» в части проведения торгов в электронной форме» (далее – законопроект) подготовлен во исполнение пункта 12 плана мероприятий («дорожной карты») по достижению ключевых показателей эффективности реализации национальной модели целевых условий ведения бизнеса до 2030 года по направлению «Разрешение споров», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 ноября 2025 г. № 3523-р (приложение № 21).

Законопроект направлен на:

введение открытой эффективной электронной системы реализации имущества в исполнительном производстве, что позволит не только повысить уровень прозрачности и конкурентности, но также, в условиях признания торгов состоявшимися, будет в полной мере обеспечивать интересы сторон исполнительного производства;

установление электронной формы торгов при продаже арестованного имущества должников и имущества, заложенного по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание, в том числе с возможностью как повышения, так и понижения цены в рамках одних электронных торгов;

реализацию арестованного имущества на единых электронных площадках, отобранных Правительством Российской Федерации, где в настоящее время путем проведения электронных аукционов реализуется конфискованное и иное обращенное в собственность государства имущество;

формирование, направление и подписание в электронной форме с применением ГИС Торги договоров купли-продажи имущества должника.

Законопроектом предлагается дополнить Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон № 102-ФЗ), Федеральный закон от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон № 229-ФЗ), положениями, предусматривающими переход на электронную форму торгов при продаже заложенного по ипотеке имущества и арестованного имущества должников.

В настоящее время в соответствии с частью 3 статьи 87 Закона № 229-ФЗ продажа определенных категорий имущества должна осуществляться на открытых торгах в форме аукциона. Согласно части 1 статьи 56 Закона № 102-ФЗ имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Законом № 102-ФЗ. Таким образом, законодательство Российской Федерации предусматривает традиционную форму торгов при продаже арестованного и заложенного недвижимого имущества.

На основании статьи 6 Федерального закона от 14 июня 1994 г. № 5-ФЗ «О порядке опубликования и вступления в силу федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палат Федерального Собрания» срок вступления в силу законопроекта – 1 июля 2027 года.

В законопроекте отсутствуют положения об обязательных требованиях, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при рассмотрении дел об административных правонарушениях, или обязательные требования, соответствие которым проверяется при выдаче разрешений, лицензий, аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер, в связи с чем отсутствует информация о соответствующем виде государственного контроля (надзора), о виде разрешительной деятельности и предполагаемой ответственности за нарушение обязательных требований или последствиях их несоблюдения.

Реализация законопроекта не повлияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации, не потребует дополнительных затрат из средств федерального бюджета, не повлечет социально-экономические, финансовые и иные

последствия, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 года, а также положениями иных международных договоров Российской Федерации.