

Проект

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

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

### **Статья 1**

Внести в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2002, № 7, ст. 629; № 52, ст. 5135; 2005, № 1, ст. 42; 2006, № 52, ст. 5498; 2009, № 1, ст. 14; 2016, № 27, ст. 4294; 2019, № 31, ст. 4420) следующие изменения:

1) в статье 56:

а) в абзаце первом пункта 1 слова «путем продажи с публичных торгов» заменить словами «на публичных торгах путем проведения открытого аукциона в электронной форме (далее – публичные торги)»;

б) в абзаце третьем пункта 2 слова «на аукционе» заменить словами «во внесудебном порядке»;

2) в статье 57:

а) пункт 2 признать утратившим силу;

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не менее чем за 15 календарных дней, но не менее чем за 10 рабочих дней до дня окончания срока подачи заявок на участие в публичных торгах на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее – официальный сайт торгов). В извещении указываются электронная площадка, на которой в соответствии с Федеральным законом от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» будут проводиться публичные торги, дата и время проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.»;

в) в абзаце втором пункта 4 слова «немедленно по окончании публичных торгов» заменить словами «в течение 1 рабочего дня со дня подведения результатов публичных торгов»;

г) в пункте 5 первое предложение исключить;

д) пункт 6 изложить в следующей редакции:

«Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Результаты проведения публичных торгов оформляются протоколом, который составляется в форме электронного документа в срок не позднее 1 рабочего дня со дня их проведения. Протокол о результатах публичных торгов подписывается организатором торгов, направляется победителю публичных торгов и размещается на официальном сайте торгов.»;

е) в пункте 7 слова «пяти дней» заменить словами «10 дней»;

ж) пункт 8 изложить в следующей редакции:

«8. Заключение договора купли-продажи организатором публичных торгов с лицом, выигравшим публичные торги, осуществляется не ранее чем через 10 дней, но не позднее чем через 15 дней со дня размещения протокола о результатах публичных торгов на официальном сайте торгов. Договор купли-продажи подлежит заключению в форме электронного

документа на официальном сайте торгов с применением усиленной квалифицированной электронной подписи. Договор купли-продажи и протокол о результатах публичных торгов являются основаниями для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество.»;

3) в статье 58:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:

1) участником публичных торгов признано одно лицо (единственный участник);

2) ни одно лицо не признано участником публичных торгов;

3) ни одним из участников публичных торгов не сделана надбавка против начальной продажной цены имущества;

4) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств.»;

б) абзац первый пункта 2 изложить в следующей редакции:

«В случае объявления публичных торгов несостоявшимися по основанию, предусмотренному подпунктом 1 пункта 1 настоящей статьи, договор купли-продажи может быть заключен организатором торгов с единственным участником торгов по начальной продажной цене имущества. Если в течение 10 дней со дня объявления публичных торгов несостоявшимися единственный участник публичных торгов не оплатил стоимость имущества в полном объеме, организатор публичных торгов организует и проводит повторные публичные торги.

В случае объявления публичных торгов несостоявшимися по основанию, предусмотренному подпунктом 4 пункта 1 настоящей статьи, договор купли-продажи может быть заключен и приобретаемое имущество подлежит оплате в течение 10 дней участником публичных торгов, который представил лучшее после лица, выигравшего публичные торги, предложение (далее – второй участник), в соответствии с этим предложением. При этом лицу, выигравшему публичные торги и не внесшему покупную цену в установленный срок, задаток не возвращается.»;

в) дополнить пунктом 2<sup>1</sup> в следующей редакции:

«В случае, если второй участник публичных торгов уклонился от заключения договора купли-продажи или не внес покупную цену в соответствии с представленным им предложением в установленный срок,

либо в случае объявления публичных торгов несостоявшимися по основаниям, предусмотренным подпунктами 2 и 3 пункта 1 настоящей статьи, залогодержатель вправе в течение 10 дней по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества. К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Российской Федерации о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается.»;

г) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем в соответствии с пунктом 2<sup>1</sup> настоящей статьи не состоялось, не позднее чем через месяц после истечения 10 дней, предусмотренных для приобретения залогодержателем заложенного имущества, организатор публичных торгов организует и проводит повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, если они вызваны причинами, указанными в подпунктах 1 – 3 пункта 1 настоящей статьи, снижается на 15 процентов. Повторные публичные торги проводятся в порядке, предусмотренном статьей 57 настоящего Федерального закона.»;

4) в пункте 12 статьи 59 цифру «2,» исключить;

5) абзац второй пункта 2 статьи 78 признать утратившим силу.

## **Статья 2**

Внести в Федеральный закон от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 41, ст. 4849; 2009, № 1, ст. 14; 2011, № 30, ст. 4573; № 48, ст. 6728; № 50, ст. 7343, 7347; 2013, № 52, ст. 7006; 2014, № 11, ст. 1099; № 43, ст. 5799; 2015, № 10, ст. 1427; 2016, № 1, ст. 64; 2017, № 31, ст. 4761; № 50, ст. 7553; 2021, № 1, ст. 34) следующие изменения:

1) в статье 87:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. При отсутствии спора о стоимости имущества должника, которая не превышает 30 000 рублей, должник вправе реализовать такое имущество самостоятельно.

Принудительная реализация имущества должника осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на организацию реализации имущества (в том числе имущественных прав), арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (далее –

уполномоченный орган), если иной порядок не установлен настоящим Федеральным законом.

Уполномоченный орган в целях организации принудительной реализации имущества должника вправе привлекать юридические и физические лица в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – специализированная организация).

Уполномоченный орган или привлеченная им специализированная организация не позднее десяти рабочих дней со дня получения имущества должника по акту приема-передачи обязаны размещать информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования.»;

б) часть 2 признать утратившей силу;

в) в части 3 слово «аукциона» заменить словами «электронного аукциона, если законодательством Российской Федерации или судебным актом не установлено иное»;

г) в части 4 слово «торгов» заменить словами «открытых торгов в форме электронного аукциона»;

д) в части 7:

слова «специализированная организация» заменить словами «уполномоченный орган или специализированная организации в соответствующем падеже);

слова «в течение десяти дней» заменить словами «не ранее десяти и не позднее двадцати дней»;

е) в части 8:

слово «Цена» заменить словами «Начальная цена»;

слова «специализированная организация» заменить словами «уполномоченный орган или специализированная организация);

ж) в первом предложении части 9 слово «Цена» заменить словами «Начальная цена»;

з) часть 11 изложить в следующей редакции:

«11. Если имущество должника не было реализовано в течение одного месяца после снижения цены, то судебный пристав-исполнитель с учетом очередности, установленной статьей 111 настоящего Федерального закона, направляет взыскателю (взыскателям одной очереди при их наличии) предложение оставить это имущество за собой.»;

и) дополнить частью 11<sup>1</sup> в следующей редакции:

«11<sup>1</sup>. Нереализованное имущество должника передается взыскателю в рамках одной очереди в соответствии с очередностью поступления исполнительных документов в подразделение судебных приставов.»;

к) в части 12 слова «одновременной выплаты (перечисления)» заменить словами «одновременного перечисления им»;

л) части 13 и 14 изложить в следующей редакции:

«13. Нереализованное имущество должника предлагается другим взыскателям, а при отсутствии таковых возвращается должнику в случаях:

1) непоступления от взыскателя уведомления о решении оставить нереализованное имущество должника за собой;

2) непринятия взыскателем мер, направленных на принятие нереализованного имущества должника за собой в течение тридцати дней с даты уведомления судебного пристава-исполнителя о решении оставить такое имущество за собой.

14. В течение пяти дней с момента поступления в подразделение судебных приставов от взыскателя уведомления о решении оставить нереализованное имущество должника за собой, судебный пристав-исполнитель выносит постановление о передаче нереализованного имущества должника взыскателю. Передача судебным приставом-исполнителем нереализованного имущества должника взыскателю оформляется актом приема-передачи.»;

2) в статье 89:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. Реализация имущества должника, в том числе имущественных прав, подлежащего продаже на торгах, осуществляется путем проведения открытого аукциона в электронной форме уполномоченным органом или привлеченной им специализированной организацией (далее – организатор торгов), если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Для организации проведения аукциона в электронной форме организатор торгов привлекает на основании договора оператора электронной площадки из числа операторов электронных площадок, перечень которых утвержден Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 24<sup>1</sup> Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее – электронная площадка).

При проведении торгов осуществляются мониторинг доступности (работоспособности) электронной площадки и хранение информации о такой доступности (работоспособности), фиксация, включая видеофиксацию, в режиме реального времени действий (бездействия) участников торгов, организатора торгов, оператора электронной площадки на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации

(далее – официальный сайт торгов) и электронной площадке и хранение информации об указанных действиях (бездействии), в том числе информации об электронных документах, с использованием программно-аппаратных средств государственной информационной системы, указанной в части 13 статьи 4 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», в порядке, предусмотренном частью 14 статьи 4 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.»;

б) часть 3 изложить в следующей редакции:

«Ценные бумаги, обращающиеся на организованных торгах, подлежат реализации на таких торгах. Ценные бумаги подлежат продаже на организованных торгах брокером или управляющим (если ценные бумаги переданы ему в управление), являющимся участником соответствующих торгов, на основании постановления судебного пристава-исполнителя о передаче ценных бумаг для продажи на организованных торгах.»;

в) в части 7 слова «на торгах» заменить словами «на организованных торгах»;

г) часть 11 изложить в следующей редакции:

«11. Результаты проведения торгов оформляются протоколом в форме электронного документа, который подписывается организатором торгов в срок не позднее одного рабочего дня со дня проведения торгов и размещается на официальном сайте торгов.

Заключение договора купли-продажи осуществляется не ранее чем через десять дней, но не позднее чем через пятнадцать дней со дня размещения протокола о результатах торгов на официальном сайте торгов. Договор купли-продажи подлежит заключению в форме электронного документа на официальном сайте торгов с применением усиленной квалифицированной электронной подписи.»;

3) в статье 90:

а) в части 2 слова «и постановлениями Правительства Российской Федерации» исключить, дополнить предложением следующего содержания: «Правила организации и проведения торгов устанавливаются Правительством Российской Федерации.»;

б) часть 3 изложить в следующей редакции:

«Извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте торгов не менее чем за пятнадцать календарных дней, но не менее чем за десять рабочих дней до дня окончания срока подачи заявок на участие в торгах, а также на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети «Интернет». «В извещении указываются электронная

площадка, на которой будут проводиться торги, дата и время проведения торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.»;

в) дополнить частями 4 – 11 в следующей редакции:

«4. Торги проводятся в день и время, указанные в извещении о проведении торгов путем последовательного повышения его участниками начальной цены имущества должника в размере, установленном организатором торгов («шаг аукциона»).

5. В течение одного часа со времени начала проведения торгов участникам предлагается заявить о приобретении имущества по начальной цене. В случае если в течение указанного времени поступило предложение о начальной цене имущества, то время для представления следующих предложений об увеличенной на «шаг аукциона» цене имущества продлевается на 10 минут со времени представления каждого следующего предложения об увеличении на шаг аукциона. Если в течение 10 минут после представления последнего предложения о цене имущества следующее предложение не поступило, торги завершаются. Победителем торгов на повышение

признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену имущества, выставленного на торги.

6. В случае если в течение одного часа со времени начала проведения торгов, не поступило ни одного предложения о начальной цене имущества, осуществляется последовательное понижение цены имущества на «шаг понижения».

7. Цена имущества должника не может быть снижена более чем на 50% от начальной цены имущества. Величина снижения начальной цены имущества («шаг понижения») устанавливается в размере не менее чем один процент и не более чем пять процентов начальной цены имущества.

8. Время приема предложений участников торгов на понижение о цене составляет 10 минут от времени начала проведения процедуры снижения цены имущества и 10 минут на представление предложений о цене имущества на каждом «шаге понижения». Победителем торгов на понижение признается участник, который подтвердил цену начального предложения или цену предложения, сложившуюся на соответствующем «шаге понижения», при отсутствии предложений других участников.

9. В случае если несколько участников подтверждают цену начального предложения или цену предложения, сложившуюся на одном из «шагов понижения», со всеми участниками проводятся торги по правилам, установленным частью 5 настоящей статьи.

В случае если несколько участников подтверждают начальную цену предложения или цену предложения, но не делают далее иных предложений о цене, то победителем признается участник, который заявил текущую цену продажи первым.

10. В случае если участники аукциона не заявляют предложения о цене, превышающей начальную цену имущества, победителем признается участник, который подтвердил цену начального предложения.»;

11. В случае возникновения оснований для окончания исполнительного производства, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в рамках которого имущество должника передано на реализацию, и договор купли-продажи по результатам торгов не заключен, результаты торгов подлежат аннулированию организатором торгов.»;

4) пункты 1 – 4 статьи 91 изложить в следующей редакции:

«1) участником торгов признано одно лицо (единственный участник);

2) ни одно лицо не признано участником торгов;

3) ни один из участников торгов не подал предложение о цене имущества;

4) лицо, выигравшее торги, в течение десяти дней со дня проведения торгов не оплатило стоимость имущества в полном объеме.»;

5) статью 92 изложить в следующей редакции:

«Статья 92. Последствия объявления торгов несостоявшимися

1. В случае объявления торгов несостоявшимися по основанию, предусмотренному пунктом 1 статьи 91 настоящего Федерального закона, договор купли-продажи может быть заключен организатором торгов с единственным участником торгов по начальной цене имущества. Если в течение десяти дней со дня объявления торгов несостоявшимися единственный участник торгов не оплатил стоимость имущества в полном объеме, судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю предложение оставить имущество за собой в порядке, установленном статьей 87 настоящего Федерального закона.

2. В случае объявления торгов несостоявшимися по основаниям, предусмотренным пунктами 2, 3 статьи 91 настоящего Федерального закона, судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю

предложение оставить имущество за собой в порядке, установленном статьей 87 настоящего Федерального закона.

3. В случае объявления торгов несостоявшимися по основанию, предусмотренному пунктом 4 статьи 91 настоящего Федерального закона, договор купли-продажи может быть заключен с участником торгов, который представил лучшее после лица, выигравшего торги, предложение. При этом лицу, выигравшему торги и не оплатившему в течение десяти дней со дня проведения торгов стоимость имущества в полном объеме, задаток не возвращается. Предложение о заключении договора купли-продажи имущества направляется организатором торгов участнику торгов, который представил лучшее после лица, выигравшего торги, предложение о цене имущества, не позднее дня, следующего за днем истечения срока, установленного для оплаты лицом, выигравшим торги, стоимости имущества в полном объеме. Если договор купли-продажи участником торгов, который представил лучшее после лица, выигравшего торги, предложение, не был заключен в течение десяти дней со дня направления организатором торгов предложения о заключении договора купли-продажи либо стоимость имущества не была оплачена в указанный срок, организатор торгов не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает повторные торги. Повторные торги проводятся в соответствии со статьями 89 и 90 настоящего Федерального

закона. В случае объявления повторных торгов несостоявшимися судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю предложение оставить имущество за собой в порядке, установленном статьей 87 настоящего Федерального закона.

4. В случае объявления торгов или повторных торгов по продаже дебиторской задолженности несостоявшимися судебный пристав-исполнитель в порядке, установленном статьей 87 настоящего Федерального закона, направляет взыскателю предложение оставить имущественные права за собой по цене на двадцать пять процентов ниже их начальной цены на торгах, засчитав эту сумму в счет погашения взыскания. За дебитором сохраняется обязанность по погашению дебиторской задолженности (кредитором по которой становится взыскатель) в прежнем объеме.

5. Последствия объявления торгов несостоявшимися при реализации заложенного имущества устанавливаются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.».

### **Статья 3**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении девяноста дней после дня его официального опубликования.

Президент  
Российской Федерации