



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в Федеральный закон
«Об ипотеке (залоге недвижимости)»**

Принят Государственной Думой

28 мая 2024 года

Одобрено Советом Федерации

5 июня 2024 года

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; 2015, № 1, ст. 52) следующие изменения:

1) пункт 1 статьи 37 дополнить предложением следующего содержания: «В случае, если стороной кредитного договора или договора займа, обязательства по которым обеспечены ипотекой, является физическое лицо, заключившее указанные договоры в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, до обращения



залогодержателем взыскания на заложенное имущество продажа такого имущества может быть осуществлена залогодателем – физическим лицом в том числе в порядке, установленном статьей 37¹ настоящего Федерального закона.»;

2) дополнить статьей 37¹ следующего содержания:

**«Статья 37¹. Самостоятельная реализация
залогодателем – физическим лицом
заложенного имущества**

1. Самостоятельная реализация заложенного имущества осуществляется залогодателем – физическим лицом (далее в настоящей статье – залогодатель) путем его продажи другому лицу в порядке, установленном настоящей статьей, для последующего полного погашения за счет вырученных средств обязательств по кредитному договору или договору займа, которые заключены физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства по которым обеспечены ипотекой (далее – самостоятельная реализация залогодателем имущества).

2. Залогодатель вправе в любой момент в течение срока действия кредитного договора или договора займа, указанных в пункте 1 настоящей статьи, но до обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество направить залогодержателю заявление о самостоятельной реализации залогодателем имущества. В случае, если залогодатель

является третьим лицом, такое заявление должно быть подано совместно залогодателем и должником по обеспеченному ипотекой обязательству. При множественности лиц на стороне залогодателя или должника по обеспеченному ипотекой обязательству предусмотренные настоящей статьей действия осуществляются ими совместно.

3. Заявление, указанное в пункте 2 настоящей статьи, направляется залогодержателю способом, предусмотренным кредитным договором или договором займа, указанными в пункте 1 настоящей статьи, либо по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо путем вручения под расписку.

4. Залогодержатель в течение десяти рабочих дней со дня получения заявления, указанного в пункте 2 настоящей статьи, обязан направить залогодателю, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также должнику по обеспеченному ипотекой обязательству одно из следующих уведомлений:

1) при отсутствии обстоятельств, указанных в пункте 6 настоящей статьи, уведомление о согласии на самостоятельную реализацию залогодателем имущества. В уведомлении должны быть указаны объем требований залогодержателя по кредитному договору или договору займа, указанным в пункте 1 настоящей статьи, рассчитанный в соответствии со статьей 3 настоящего Федерального закона на день окончания

установленного в соответствии с пунктом 7 настоящей статьи срока самостоятельной реализации залогодателем имущества, равная такому объему требований минимальная цена, по которой заложенное имущество может быть реализовано в соответствии с настоящей статьей (далее – минимальная продажная цена), порядок осуществления расчетов и (или) банковский счет, на который должна быть зачислена сумма, вырученная от самостоятельной реализации залогодателем имущества, а также дата начала течения срока самостоятельной реализации залогодателем имущества и дата его окончания. Последующее увеличение залогодержателем указанных в уведомлении объема требований и (или) минимальной продажной цены не допускается, за исключением случая продления срока самостоятельной реализации залогодателем имущества на основании пункта 7 настоящей статьи;

2) при наличии обстоятельств, указанных в пункте 6 настоящей статьи, уведомление об отказе в самостоятельной реализации залогодателем имущества с обоснованием такого отказа.

5. Уведомление, указанное в пункте 4 настоящей статьи, направляется способом, предусмотренным кредитным договором или договором займа, указанными в пункте 1 настоящей статьи, и договором об ипотеке, если залогодатель является третьим лицом, а в случае, если этими договорами такой способ не определен, путем направления

уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения под расписку.

6. Самостоятельная реализация залогодателем имущества не допускается в случае, если:

1) до даты получения залогодержателем заявления, указанного в пункте 2 настоящей статьи, залогодержателем в установленном законодательством Российской Федерации порядке подан иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, либо нотариусом совершена исполнительная надпись на договоре об ипотеке, закладной или договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона;

2) в отношении залогодателя возбуждена процедура внесудебного банкротства либо в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании их несостоятельными (банкротами);

3) имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким созалогодержателям;

4) заложенное имущество является предметом предшествующей и последующей ипотек;

5) полученное залогодержателем заявление, указанное в пункте 2 настоящей статьи, является повторным и при этом предыдущее аналогичное заявление было удовлетворено залогодержателем, но

впоследствии залогодержателем было получено заявление залогодателя об отказе от самостоятельной реализации залогодателем имущества либо имущество не было реализовано залогодателем в срок, установленный пунктом 7 настоящей статьи.

7. Срок самостоятельной реализации залогодателем имущества, включая государственную регистрацию перехода права собственности и полное погашение обязательств по кредитному договору или договору займа, указанным в пункте 1 настоящей статьи, в результате самостоятельной реализации залогодателем имущества, составляет четыре месяца со дня получения залогодержателем заявления, указанного в пункте 2 настоящей статьи. По соглашению между залогодержателем и залогодателем, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также должником по обеспеченному ипотекой обязательству срок самостоятельной реализации залогодателем имущества может быть продлен. В этом случае соглашение должно содержать условие о новой минимальной продажной цене, рассчитанной в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 настоящей статьи.

8. Залогодатель в любой момент после направления залогодержателю заявления, указанного в пункте 2 настоящей статьи, вправе отказаться от самостоятельной реализации имущества путем направления залогодержателю заявления об отказе от самостоятельной реализации залогодателем имущества способом, предусмотренным

кредитным договором или договором займа, указанными в пункте 1 настоящей статьи, либо по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо путем вручения под расписку. В случае, если залогодатель является третьим лицом, заявление об отказе от самостоятельной реализации залогодателем имущества должно быть подано совместно залогодателем и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

9. С даты получения залогодержателем заявления, указанного в пункте 2 настоящей статьи, обращение взыскания на заложенное имущество в судебном или во внесудебном порядке не допускается. В случае, если в самостоятельной реализации залогодателем имущества было отказано в связи с наличием обстоятельств, указанных в пункте 6 настоящей статьи, либо имущество не было реализовано залогодателем в срок, установленный пунктом 7 настоящей статьи, либо залогодержателем получено заявление об отказе от самостоятельной реализации залогодателем имущества, залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

10. Самостоятельная реализация залогодателем имущества по цене ниже минимальной продажной цены не допускается.

11. По соглашению с залогодателем, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также с должником по обеспеченному ипотекой обязательству залогодержатель вправе оказывать содействие в

самостоятельной реализации залогодателем имущества. При этом к расходам, понесенным залогодержателем в связи с оказанием в соответствии с настоящим пунктом содействия в самостоятельной реализации залогодателем имущества, не применяется правило, предусмотренное подпунктом 4 пункта 1 статьи 3 настоящего Федерального закона, и такие расходы не подлежат включению в расчет минимальной продажной цены.

12. Сумма, вырученная от самостоятельной реализации залогодателем имущества, подлежит зачислению на банковский счет, определенный залогодержателем для осуществления расчетов в связи с самостоятельной реализацией залогодателем имущества.

13. Разница между ценой, за которую имущество было реализовано залогодателем, и размером задолженности, имеющейся по кредитному договору или договору займа, указанным в пункте 1 настоящей статьи, на момент погашения такой задолженности за счет вырученных от самостоятельной реализации залогодателем имущества средств, подлежит возврату залогодателю за вычетом расходов залогодержателя, понесенных им в соответствии со статьей 4 настоящего Федерального закона.

14. Погашение регистрационной записи об ипотеке в результате самостоятельной реализации залогодателем имущества производится в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.»;

3) в абзаце втором пункта 1 статьи 41 слова «частью первой» заменить словами «абзацем первым».

Статья 2

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



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
12 июня 2024 года
№ 140-ФЗ