

**Информационно-справочный материал к совещанию на тему
«Арестованное имущество: повышение эффективности реализации,
взаимодействия специализированных организаций
и электронных торговых площадок»**

Одной из эффективных мер взыскания, побуждающей неплательщиков погасить задолженность по исполнительному документу, является арест имущества. Судебные приставы-исполнители в целях исполнения исполнительных документов накладывают арест на имущество должников и обращают на него взыскание. Как показывает практика, в основном к судебным приставам попадает бытовая техника, автотранспорт и недвижимое имущество¹.

Процесс реализации арестованного имущества регулируется Федеральным законом от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Федеральный закон № 229-ФЗ).

Так, судебный пристав-исполнитель вправе в целях обеспечения исполнения исполнительного документа накладывать арест на имущество, в том числе денежные средства и ценные бумаги, изымать указанное имущество, передавать арестованное и изъятое имущество на хранение (пп.7 п.1 ст. 64, п.1 ст.80 Федерального закона № 229-ФЗ).

Мерами принудительного исполнения являются действия, указанные в исполнительном документе, или действия, совершаемые судебным приставом-исполнителем в целях получения с должника имущества, в том числе денежных средств, подлежащего взысканию по исполнительному документу. Одной из мер принудительного исполнения является наложение ареста на имущество должника, находящееся у должника или у третьих лиц, во исполнение судебного акта об аресте имущества (п.1, п.3 ст. 68 Федерального закона № 229-ФЗ).

Арест имущества должника по исполнительному документу, содержащему требование о взыскании денежных средств, не допускается, если сумма взыскания по исполнительному производству не превышает 3000 рублей (п.1.1 ст.80 Федерального закона № 229-ФЗ).

Должник имеет право в срок, не превышающий 10 дней со дня его извещения об оценке арестованного имущества, произведенной судебным приставом-исполнителем или оценщиком, ходатайствовать о самостоятельной реализации указанного имущества, если его стоимость не превышает 30 тысяч рублей (п.1 ст. 87.1 Федерального закона № 229-ФЗ).

Взыскатель в срок, не превышающий 10 дней со дня его извещения о том, что стоимость имущества должника не превышает 30 000 рублей, вправе ходатайствовать об оставлении за собой указанного имущества в счет погашения взыскания (п.1 ст. 87.2 Федерального закона № 229-ФЗ).

При отсутствии ходатайства о самостоятельной реализации, либо отказа взыскателя принять арестованное имущество в счет погашения долга, имущество передается на принудительную реализацию в торгующую организацию.

¹ Как происходит реализация арестованного имущества должников. // УФССП России по Республике Марий Эл, 3 марта 2025 года.

При отсутствии спора о стоимости имущества должника, которая не превышает 30 000 рублей, должник вправе реализовать такое имущество самостоятельно. Принудительная реализация имущества должника осуществляется путем его продажи специализированными организациями, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (п.1 ст. 87 Федерального закона № 229-ФЗ).

Принудительная реализация арестованного имущества осуществляется двумя способами: либо на комиссионных началах – между продавцом и покупателем. Либо на торгах – кто предложит большую сумму специализированной организации. На торги попадает имущество стоимостью свыше 500 тысяч рублей².

*Реализация недвижимого имущества должника, ценных бумаг (за рядом исключений), имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает 500 тысяч рублей, осуществляется путем проведения **открытых торгов в форме аукциона** (п.3 ст. 87 Федерального закона № 229-ФЗ).*

Судебные приставы-исполнители самостоятельно не продают имущество должников, а передают его специализированной организации.

Исключительным правом реализации арестованного имущества наделено Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество)³.

Так, согласно Соглашению между Федеральной службой судебных приставов (ФССП России) и Федеральным агентством по управлению государственным имуществом (Росимущество) (далее – Соглашение)⁴, реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество (его территориальные органы) и привлекаемые им физические и юридические лица (специализированные организации).

Деньги от продажи имущества перечисляются на счет территориального отдела ФССП России. После этого Росимущество (специализированная организация) составляет отчет и также направляют его приставам (п. п. 2.9, 3.1 Соглашения).

На практике сразу после оценки приставы передают данные об объектах в Росимущество. Именно там принимают решение, как и каким образом будет реализовываться имущество. Росимущество принимает решение о самостоятельной реализации арестованного имущества либо о реализации арестованного имущества через специализированные организации⁵.

Цена, по которой специализированная организация предлагает имущество покупателям, не может быть меньше стоимости имущества, указанной в постановлении об

² Как происходит реализация арестованного имущества должников. // УФССП России по Республике Марий Эл, 3 марта 2025 года.

³ Как происходит реализация арестованного имущества должников. // УФССП России по Республике Марий Эл, 3 марта 2025 года.

⁴ Соглашение ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30 апреля 2015 года «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество».

⁵ Торги арестованным имуществом: на что обратить внимание. // Торги России, 20 августа 2024 года.

оценке имущества должника, за исключением отдельных случаев (п.8 ст. 87 Федерального закона № 229-ФЗ).

Если имущество должника, за исключением переданного для реализации на торгах, не было реализовано в течение одного месяца со дня передачи на реализацию, то судебный пристав-исполнитель выносит постановление о снижении цены на 15% (п.10 ст. 87 Федерального закона № 229-ФЗ).

Если имущество должника не было реализовано в течение одного месяца после снижения цены, то судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю предложение оставить это имущество за собой. При наличии нескольких взыскателей одной очереди предложения направляются судебным приставом-исполнителем взыскателям в соответствии с очередностью поступления исполнительных документов в подразделение судебных приставов (п.11 ст. 87 Федерального закона № 229-ФЗ).

Нереализованное имущество должника передается взыскателю по цене на 25% ниже его стоимости, указанной в постановлении судебного пристава-исполнителя об оценке имущества должника. Если эта цена превышает сумму, подлежащую выплате взыскателю по исполнительному документу, то взыскатель вправе оставить нереализованное имущество за собой при условии одновременной выплаты (перечисления) соответствующей разницы на депозитный счет службы судебных приставов (п.12 ст. 87 Федерального закона № 229-ФЗ).

В случае отказа взыскателя от имущества должника либо непоступления от него уведомления о решении оставить нереализованное имущество за собой имущество предлагается другим взыскателям, а при отсутствии таковых возвращается должнику (п.13 ст. 87 Федерального закона № 229-ФЗ).

Особенности реализации ценных бумаг

Ценные бумаги, если они обращаются на организованных торгах, подлежат реализации только на таких торгах. Их продает брокер или управляющий, которому они переданы в управление. Торги проводят организаторы торговли, например, биржи.

К этим торгам применяются далеко не все правила Федерального закона № 229-ФЗ (п. 3, 4 ст. 89 Федерального закона № 229-ФЗ)⁶.

Проблемные вопросы реализации арестованного имущества

Федеральный закон № 229-ФЗ регулирует процедуру ареста имущества должников, устанавливая при этом важные принципы. Один из них — соразмерность стоимости арестованного имущества размеру долга. Тем не менее, в открытых источниках отмечается, что на практике возникают ситуации, когда судебные приставы изымают имущество, стоимость которого значительно превышает размер долга, что приводит к серьезным финансовым потерям для граждан⁷.

Основные причины, которые могут привести к несоразмерности:

⁶ Готовое решение: Как арестованное имущество реализуется на торгах (КонсультантПлюс, 2025).

⁷ Проблема несоразмерности: долг против стоимости арестованного имущества. // БанкротПроект, дата обращения 8 декабря 2025 года; Нарушения при аресте имущества подозреваемого (обвиняемого) и юриц, отвечающих за его действия. //Адвокатская газета, 7 апреля 2023 года.

некорректная оценка стоимости имущества. Одной из наиболее распространенных причин несоразмерности является некорректная оценка стоимости имущества, проводимая сотрудниками Федеральной службы судебных приставов (ФССП);

отсутствие у должника более дешевого имущества. В таких случаях судебный пристав может описать более дорогое имущество, которое не должно было быть арестовано;

включение в акт всего имущества, выявленного у должника. Иногда судебные приставы могут описать все имущество, которое они найдут у должника, независимо от его стоимости;

арест заложенного имущества без оценки⁸.

Реализация имущества должника на торгах

Прежде чем арестованное имущество попадет на торги, необходимо оценить его стоимость. Для этого привлекается независимая оценка. Преимуществом является отсутствие субъективности и учет выгоды какой-либо стороны.

При этом стоимость складывается из средней рыночной стоимости такого вида имущества со сходными характеристиками; оценки состояния объектов. Стоимость такого имущества чаще всего оказывается ниже рыночной, хотя состояние имущества может быть прекрасным.

После оценки все лоты поступают в ведение организатора торгов, который занимается их реализацией.

Реализация на торгах имущества должника производится организацией или лицом, имеющими право проводить торги по соответствующему виду имущества (далее - организатор торгов) (п.1 ст. 89 Федерального закона № 229-ФЗ).

Начальная цена имущества, выставляемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества.

В соответствии со ст. 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в торгах по исполнению решения суда или исполнительного документа в порядке исполнительного производства не могут участвовать сам должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц.

Объявление о торгах размещается на официальном сайте ФССП, на федеральных ресурсах по аукционам и торгам и в СМИ. Сам аукцион проходит на специальных площадках в электронной форме⁹.

Торги должны быть проведены **в двухмесячный срок** со дня получения организатором торгов имущества для реализации. Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом

⁸ Проблема несоразмерности: долг против стоимости арестованного имущества. // БанкротПроект, дата обращения 8 декабря 2025 года.

⁹ Торги арестованным имуществом: на что обратить внимание. // Торги России, 20 августа 2024 года.

№ 229-ФЗ, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации (п.1, п.2 ст. 90 Федерального закона № 229-ФЗ).

Организатор торгов объявляет **торги несостоявшимися**, если (ст. 91 Федерального закона № 229-ФЗ):

заявки на участие в торгах подали менее двух лиц;

на торги не явились участники торгов либо явился один участник торгов;

из явившихся участников торгов никто не сделал надбавки к начальной цене имущества;

лицо, выигравшее торги, в течение пяти дней со дня проведения торгов не оплатило стоимость имущества в полном объеме.

В случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее 10 дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает **вторичные торги** (п.1 ст. 92 Федерального закона № 229-ФЗ).

Начальная цена имущества на вторичных торгах снижается на 15% (за исключением случая, когда лицо, выигравшее первоначальные торги, в течение 5 дней со дня проведения торгов не оплатило стоимость имущества в полном объеме).

В случае объявления вторичных торгов несостоявшимися судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю предложение оставить имущество за собой.

При торгах арестованным имуществом электронные торговые площадки берут комиссию с победителя таких торгов. Комиссия может составлять от 1% до 10% от конечной или первоначальной цены лота и зависит от политики конкретной площадки.

Например, установлена следующая стоимость услуг электронной торговой площадки «Всероссийская Электронная Торговая Площадка» в Секции «Продажа арестованного имущества».

Оплата услуг Оператора с Организаторов торгов не взимается.

Оплата услуг Оператора осуществляется Победителем торгов и тарифицируется в зависимости от начальной (минимальной) цены имущества, указанной в извещении о проведении торгов, в соответствии с тарифным планом «Результат» или «Результат+», выбранным организатором торгов при публикации торговой процедуры:

Тарифный план «Результат»

Начальная (минимальная) цена имущества до 20 млн руб., процентный эквивалент – 10% от начальной (минимальной) цены имущества + НДС 5%, денежный эквивалент – не более 500 000 руб.+ НДС 5%;

Начальная (минимальная) цена имущества от 20 млн руб., процентный эквивалент – 5% от начальной (минимальной) цены имущества + НДС 5%, денежный эквивалент – не ограничен + НДС 5%.

Тарифный план «Результат+»

Начальная (минимальная) цена имущества – от 0,01 руб., процентный эквивалент – 10% от начальной (минимальной) цены имущества + НДС 5%, денежный эквивалент – не ограничен¹⁰.

¹⁰ Стоимость услуг (Тарифы) ООО «ВЭТП» в Секции «Продажа арестованного имущества», утверждены приказом директора ООО «ВЭТП» №1-Т/А от 19 августа 2025 года. // Сайт Всероссийской Электронной Торговой Площадки.

Кроме того, по условиям торгов вознаграждение организатора торгов арестованным имуществом также оплачивает победитель¹¹.

Отмечается, что сам вопрос возможности возложения расходов и вознаграждения организатора торгов на победителя торгов на данный момент является законодательно не урегулированным и дискуссионным¹².

Действующее законодательство не содержит запрета на возложение вознаграждения и расходов организатора торгов на победителя, при надлежащем его уведомлении об этом на стадии извещения о проведении торгов и их условиях¹³.

Вопрос оплаты вознаграждения и расходов организатора торгов арестованным имуществом подлежит определению в каждом конкретном случае.

Итоги 2024 года

В 2024 году количество исполнительных производств, в рамках которых произведен арест имущества должников, увеличилось с 506,2 тыс. до 516,4 тыс.

Общая стоимость переданного на реализацию арестованного имущества увеличилась и составила 201,2 млрд руб. (в 2023 году – 157 млрд руб.). Сумма денежных средств, полученных от реализации имущества должников, возросла на 6,1 % и составила 23,1 млрд руб. (за 2023 год – 21,8 млрд руб.)¹⁴.

¹¹ Торги арестованным имуществом: на что обратить внимание. // Торги России, 20 августа 2024 года.

¹² Торги арестованным имуществом: на что обратить внимание. // Торги России, 20 августа 2024 года.

¹³ Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 15.07.2015 № 4-АПГ15-16 «Об отмене решения Московского областного суда от 17.04.2015 и отказе в удовлетворении заявления о признании противоречащей федеральному законодательству и недействующей ч. 8 ст. 7 Закона Московской области от 12.05.2005 №115/2005-ОЗ «О приватизации имущества, находящегося в собственности Московской области».

¹⁴ Итоговый доклад о результатах деятельности Федеральной службы судебных приставов в 2024 году.