

АППАРАТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

Тел. (495) 692-69-74

5 декабря 2025 г. № 5.1-11/3401@

Руководителю аппарата
Комитета Совета Федерации
по экономической политике

И.А.Зотову

Уважаемый Игорь Александрович!

В связи с поручением от 28 ноября 2025 года к № 3.6-12/4670@ направляем Вам информационно-правовые материалы по теме "Арестованное имущество: повышение эффективности реализации, взаимодействия специализированных организаций и электронных торговых площадок".

Приложение: файл (8 л.).

Заместитель начальника
управления —
начальник отдела

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00B967AFCBF8FDF5855E07CDB9BA2D405A
Владелец Сидоров Олег Павлович
Действителен с 20.01.2025 по 15.04.2026

О.П. СИДОРОВ

Исполнители:
отдел административного, уголовного и процессуального права: Е.А.Меркухина;
отдел гражданского права: А.Р.Шебаршина.

3.6-12/4670@

Информационно-правовые материалы по теме "Арестованное имущество: повышение эффективности реализации, взаимодействия специализированных организаций и электронных торговых площадок"

Согласно положениям Федерального закона от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее – Федеральный закон № 229-ФЗ) реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества (далее – организатор торгов).

Пунктом 2 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрено, что в качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выигрывает торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Организованные торги, проводимые организаторами торговли, осуществляются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об организованных торгах, без применения положений статей 90 – 92 Федерального закона № 229-ФЗ.

Статьей 4 Федерального закона от 21 ноября 2011 года № 325-ФЗ "Об организованных торгах" регулируются положения, связанные с правилами организованных торгов. Так, организатор торговли вправе проводить организованные торги при условии регистрации правил организованных торгов в Центральном банке Российской Федерации. Организатор торговли вправе проводить организованные торги по торговым (биржевым) секциям в зависимости от групп (категорий) участников торгов, и (или) видов заключаемых договоров, и (или) предметов заключаемых на торгах договоров,

и (или) от иных оснований, установленных правилами организованных торгов. В этом случае организатор торговли вправе утвердить отдельные правила организованных торгов для каждой торговой (биржевой) секции. Организатором торговли может являться только хозяйственное общество, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации. Лицо, не имеющее лицензии биржи или лицензии торговой системы, не вправе проводить организованные торги.

Статьей 90 Федерального закона № 229-ФЗ. предусмотрено, что порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 229-ФЗ, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии со статьей 449¹ ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 "Организация и порядок проведения торгов" и 449 "Основания и последствия признания торгов недействительными" ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено ГК РФ и процессуальным законодательством.

Организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом.

Должник, взыскатели и лица, имеющие права на имущество, продаваемое на публичных торгах, вправе на них присутствовать.

Извещение о проведении публичных торгов опубликовывается в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 ГК РФ, а также размещается

на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа. Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 ГК РФ, указание на собственника (правообладателя) имущества.

В публичных торгах не могут участвовать 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.

В протоколе о результатах публичных торгов должны быть указаны все участники торгов, а также предложения о цене, которые они вносили.

В случае неуплаты победителем торгов покупной цены в установленный срок договор с ним считается незаключенным, а торги признаются несостоявшимися. Организатор торгов также вправе требовать возмещения причиненных ему убытков.

Положениями Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – Федеральный закон № 102-ФЗ) предусмотрено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Федеральным законом № 102-ФЗ, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом № 102-ФЗ. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку Федеральным законом № 102-ФЗ не установлены иные правила.

Порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 ГК РФ и Федеральным законом № 102-ФЗ, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети "Интернет" в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 448 ГК РФ (Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их).

Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество

(покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Реализация предмета ипотеки по соглашению сторон во внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество осуществляется путем проведения открытого аукциона организатором торгов, который действует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или своего имени.

Правила направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 30 января 2013 года № 66, устанавливают порядок направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Информация о торгах направляется организатором торгов для ее размещения на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Соглашением ФССП России, Росимущества от 30 апреля 2015 года № 0001/13-01-12/65 "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" определяются общие условия взаимодействия ФССП России, ее территориальных органов, судебных приставов-исполнителей и Росимущества, его территориальных органов по вопросам, связанным с передачей на принудительную реализацию имущества, реализацией имущества, учетом и распределением средств, полученных от реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов или актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (далее – арестованное имущество), осуществления контроля за соблюдением порядка реализации арестованного имущества.

Реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество (его территориальные органы) и привлекаемые им в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок физические и юридические лица (далее – специализированные организации). Росимущество (его территориальный орган, специализированная организация) в десятидневный срок со дня получения арестованного имущества по Акту передачи размещает информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, также в печатных средствах массовой информации.

Если имущество должника не было реализовано Росимуществом (специализированными организациями) в течение одного месяца со дня передачи на реализацию на комиссионных началах или в случае признания первых торгов несостоявшимися, Росимущество (специализированные организации) не позднее одного дня с даты наступления указанного события уведомляет об этом судебного пристава-исполнителя. В случаях, предусмотренных законом, судебный пристав-исполнитель в день

уведомления выносит постановление о снижении цены на пятнадцать процентов, копию которого незамедлительно передает в Росимущество (специализированные организации). Постановление о снижении цены на пятнадцать процентов является основанием для дальнейшей реализации арестованного имущества Росимуществом (специализированными организациями).

Если исполнительное производство, в рамках которого арестованное имущество передано на реализацию, приостановлено, исполнительные действия или применение мер принудительного исполнения отложены либо предоставлена отсрочка или рассрочка, судебный пристав-исполнитель незамедлительно направляет в территориальный орган ФССП России и в Росимущество (специализированные организации) копию соответствующего постановления или определения.

Росимущество (специализированные организации) немедленно после получения от территориального органа ФССП России или судебного пристава-исполнителя соответствующего постановления или определения приостанавливает процедуру реализации арестованного имущества.

При возникновении оснований для окончания исполнительного производства, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также если срок приостановления исполнительного производства либо отложения исполнительных действий, либо предоставления отсрочки или рассрочки исполнительных документов превышает срок реализации арестованного имущества, судебный пристав-исполнитель отзывает арестованное имущество с реализации путем вынесения постановления об отзыве арестованного имущества с реализации и незамедлительно направляет его копии в территориальный орган ФССП России и Росимущество (специализированные организации).

Постановление судебного пристава-исполнителя об отзыве арестованного имущества с реализации является основанием для прекращения действия реализации арестованного имущества. В связи с этим Росимущество (специализированные организации) в течение трех рабочих дней со дня получения копии постановления об отзыве арестованного имущества с реализации обязано передать арестованное имущество (документы на имущество) судебному приставу-исполнителю, а судебный пристав-исполнитель обязан принять арестованное имущество (документы на имущество) по Акту передачи.

Также следует отметить письмо Росимущества от 29 октября 2015 года № ВБ-12/45384 "Об организации работы со специализированными организациями, привлекаемыми территориальными управлениями для оказания услуг по реализации арестованного имущества", которое содержит рекомендации к содержанию государственного контракта со специализированными организациями на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество". Рекомендации касаются основных положений (существенных условий) контракта и направлены на повышение эффективности работы специализированных организаций по реализации арестованного имущества, а также на усиление ответственности специализированных организаций за качество оказанной услуги.

**Правовое управление
Аппарата Совета Федерации**