



МИНФИН РОССИИ
**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ**
(РОСИМУЩЕСТВО)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Никольский пер., д. 9, Москва, 109012
тел. (495) 539-58-62, (495) 647-71-77
факс (495) 647-72-39
e-mail: rosim0@rosim.gov.ru, <https://rosim.gov.ru>
17.12.2025 МП-12/61752
№ _____

На № _____ от _____

О направлении материалов к интернет-конференции

на № 3.6-12/4848@ от 10 декабря 2025 г.

Уважаемый Андрей Викторович!

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом в рамках подготовки к интернет-конференции на тему: «Арестованное имущество: повышение эффективности реализации, взаимодействия специализированных организаций и электронных торговых площадок», проводимой Комитетом Совета Федерации по экономической политике, направляет информационную справку в части компетенции.

Приложение: информационная справка на 3 л. в 1 экз.

С уважением,

М.С. Попов

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Федерального агентства по управлению
государственным имуществом

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 6A40479CFC58A77ECC78C1E7557CA4FD
Кому выдан: Попов Михаил Сергеевич
Действительно: с 09.06.2025 до 02.09.2026

**Информационная справка Росимущества
к интернет-конференции на тему: «Арестованное имущество: повышение
эффективности реализации, взаимодействия специализированных
организаций и электронных торговых площадок»**

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом в соответствии с Положением, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432, осуществляет функции организатора принудительной реализации арестованного имущества в ходе исполнительного производства (далее – арестованное имущество). Росимущество осуществляет данную функцию самостоятельно и через свои территориальные органы, а также специализированные организации (юридические и физические лица), привлекаемые на основании государственных контрактов в порядке, установленном Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

При организации принудительной продажи арестованного имущества Росимущество руководствуется Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон № 229-ФЗ), а в случае реализации заложенного недвижимого имущества – Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Инициаторами реализации арестованного имущества выступают судебные приставы-исполнители, которые в том числе осуществляют подготовку имущества к реализации (сбор необходимых документов, организация оценки имущества). Росимущество, в свою очередь, как организатор продажи и продавец обязано обеспечить проведение мероприятий по реализации имущества в установленные сроки (ограничены законом). Взаимодействие Росимущества и ФССП России по вопросам организации продажи арестованного имущества регулируется совместным межведомственным соглашением от 30.04.2015 № 0001/13-01-12/65.

Ключевым фактором, определяющим интерес потенциальных участников к торгам, является начальная цена имущества, которая устанавливается либо судом (в случае заложенного имущества) либо привлеченным судебным приставом-исполнителем оценщиком. Законом № 229-ФЗ предусмотрены торги исключительно на повышение.

В то же время арестованное имущество продается в том виде как есть (в состоянии как было арестовано, с имеющимися обременениями и ограничениями), в связи с чем приобретение подобного имущества является для потенциального покупателя высокорисковой сделкой, в том числе по причине возможного последующего обжалования сделки со стороны должника или иных заинтересованных лиц, даже при условии отсутствия нарушений в процедуре реализации со стороны организатора торгов.

Текущим нормативным правовым регулированием не установлена обязанность проведения торгов по продаже арестованного имущества в электронной форме. Вместе с тем по инициативе Росимущества с 2020 года торги по продаже арестованного имущества проводятся исключительно в электронной форме, что снизило трудозатраты на организацию и проведение торгов. Электронные торги показали свою эффективность и конкурентность, например, превышение конечной цены на торгах по продаже арестованного имущества над начальной в период с 2022 по 2025 гг. составило 32 % (согласно аналитике сайта ГИС Торги).

Для проведения электронных торгов по продаже арестованного имущества Росимущество рекомендовало своим территориальным органам (и специализированным организациям) привлекать электронные площадки (далее – ЭТП), включенные в перечень, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р (далее – Перечень № 1447-р). В 2023 году на ЭТП из Перечня № 1447-р проведено 65 % торговых процедур по продаже арестованного имущества от общего числа, в 2024 году – 64 %, в 2025 году – 53 %. В то же время имеется отрицательная судебная практика, согласно которой установление ограничений по перечню ЭТП в государственных контрактах недопустимо.

В этих условиях (отсутствие законодательного регулирования порядка электронных торгов в рамках исполнительного производства, в том числе порядка привлечения электронных площадок и размера взимаемого ими вознаграждения, и наличие отрицательной судебной практики), по мнению Росимущества, возникают злоупотребления со стороны ЭТП.

Так, для проведения торгов в электронной форме специализированными организациями помимо ЭТП, включенных в Перечень № 1447-р, привлекаются и иные площадки, которые устанавливают сложные процедуры регистрации участников торгов и взимают завышенную комиссию за свои услуги с победителей торгов.

Взаимодействие между ЭТП и участниками торгов по продаже арестованного имущества регулируется сторонами самостоятельно в соответствии с общими правилами, установленными гражданским законодательством для сделок по оказанию услуг и регламентом ЭТП. Пользуясь данной ситуацией, ЭТП при проведении таких торгов устанавливают тарифы (размер вознаграждения) по своему усмотрению, что привело к установлению на данном рынке взимаемых с победителя торгов комиссий, которые могут составлять 10-15 % от начальной, а в отдельных случаях и от окончательной цены продажи лота, что, по мнению Росимущества, негативно сказывается на конкурентности торгов и желании участников торгов повышать цену. Данным пробелом в законодательстве пользуются в том числе и ЭТП из Перечня № 1447-р.

В совокупности с размером начальной цены, определенной близко к рыночному уровню, значительным размером комиссии ЭТП, итоговая цена продажи арестованного имущества с учетом проведения торгов на повышение зачастую превышает рыночную цену аналогичного имущества, находящегося в свободной продаже. В этой связи заинтересованность у потенциальных покупателей в покупке арестованного имущества низкая, многие лоты имущества остаются нереализованными.

Непосредственно для Росимущества данная практика установления высоких комиссий также создает негативные последствия при оспаривании торгов по продаже арестованного имущества: в случае применения последствий недействительности сделки вся сумма оплаченных покупателем денежных средств, включая комиссию ЭТП, как правило взыскивается с Росимущества как организатора продажи имущества и являющегося стороной по сделке (а фактически с федерального бюджета).

Несмотря на сложившуюся и устойчивую правоприменительную, судебную, антимонопольную практику по вопросам формы торгов (электронные) при продаже арестованного имущества, требуется нормативное утверждение порядка проведения электронных торгов по продаже арестованного имущества должников в рамках исполнительного производства, что позволит устраниć пробелы в нормативном правовом регулировании порядка проведения таких торгов.