# Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ

**Статья 56. Реализация заложенного имущества**

1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

2. Принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд может с согласия залогодателя и залогодержателя установить в решении, что имущество подлежит реализации в порядке, предусмотренном [статьей 59](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326408/5a16c95c7400928785e860a14878dac6a81c33ef/#dst151) настоящего Федерального закона. Такой же способ реализации заложенного имущества может быть предусмотрен залогодателем и залогодержателем в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенном в соответствии с [пунктом 1 статьи 55](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326408/bd86287776ef5ad54dee9472c8238d02e7d05249/#dst218) настоящего Федерального закона.

Реализация заложенного имущества в порядке, предусмотренном [статьей 59](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326408/5a16c95c7400928785e860a14878dac6a81c33ef/#dst151) настоящего Федерального закона, не допускается в случаях, когда взыскание на это имущество в соответствии с [пунктом 2 статьи 55](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326408/bd86287776ef5ad54dee9472c8238d02e7d05249/#dst100702) настоящего Федерального закона не может быть обращено во внесудебном порядке.

Порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами [статей 447](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_312579/70a75f3cb545b88c0908f930d7a9e4fd60086add/#dst102101) - [449](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_312579/282fa207d78e645c216c48dedea881003704131b/#dst102122) Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

3. В случаях обращения взыскания на заложенное право аренды недвижимого имущества оно реализуется в соответствии с правилами настоящего Федерального закона с последующим оформлением уступки данного права.

4. При принятии решения об обращении взыскания на земельный участок, являющийся предметом ипотеки в соответствии с [пунктом 1 статьи 62.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326408/4d313f1583fce3f6729939b36e9f4bcaca3cbcb9/#dst15) настоящего Федерального закона, суд с согласия залогодателя и залогодержателя может установить, что такой земельный участок подлежит реализации на аукционе в порядке, предусмотренном [пунктом 4 статьи 62.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326408/4d313f1583fce3f6729939b36e9f4bcaca3cbcb9/#dst329) настоящего Федерального закона.

**Статья 57. Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства**

1. 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_319690/ee5f1dab23ec884a064265cbda2028d57da9d360/#dst100718).

2. Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

3. Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_211341/#dst100009), установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

4. Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

5. Присутствие на публичных торгах по продаже заложенного имущества не участвующих в них лиц может быть ограничено только органами местного самоуправления в интересах поддержания общественного порядка. На публичных торгах во всяком случае имеют право присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последующим ипотекам.

6. 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_312579/cd9995a5781d75a0dbef89a99ba7e666758d09ff/#dst10814) Гражданского кодекса Российской Федерации.

7. 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.

8. 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.

**Статья 58. Объявление публичных торгов несостоявшимися**

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

1) на публичные торги явилось менее двух покупателей;

2) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;

3) 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.

2. В течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300853/b298eed56d018d7d45d711d7e9cd4d67f1f22ce3/#dst100008). Ипотека в этом случае прекращается.

3. Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем, предусмотренное [пунктом 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326408/a37a69e76cf69dc1589d655eacbf59e2ceef2b2d/#dst100427) настоящей статьи, не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, если они вызваны причинами, указанными в [подпунктах 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326408/a37a69e76cf69dc1589d655eacbf59e2ceef2b2d/#dst100423) и [2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326408/a37a69e76cf69dc1589d655eacbf59e2ceef2b2d/#dst100424) пункта 1 настоящей статьи, снижается на 15 процентов. Публичные торги проводятся в порядке, предусмотренном [статьей 57](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326408/1f1cf1144da4c5e74dc113e651f4b83da5c4d3ee/#dst148) настоящего Федерального закона.

4. В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися по причинам, указанным в [пункте 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326408/a37a69e76cf69dc1589d655eacbf59e2ceef2b2d/#dst100422) настоящей статьи, залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах, за исключением земельных участков, указанных в [пункте 1 статьи 62.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326408/4d313f1583fce3f6729939b36e9f4bcaca3cbcb9/#dst15) настоящего Федерального закона, и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

Если залогодержатель оставил за собой заложенное имущество, которое по своему характеру и назначению не может ему принадлежать, в том числе имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества, земельный участок, он обязан в течение года произвести отчуждение данного имущества в соответствии со [статьей 238](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_312579/4f37c70c81d4b942cef2a8d7be6d97a1cf2586f4/#dst101268) Гражданского кодекса Российской Федерации.

5. Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

Залогодержатель считается воспользовавшимся указанным правом, если в течение месяца со дня объявления повторных публичных торгов несостоявшимися направит организатору торгов или, если обращение взыскания осуществлялось в судебном порядке, организатору торгов и судебному приставу-исполнителю заявление (в письменной форме) об оставлении предмета ипотеки за собой. Протокол о признании повторных публичных торгов несостоявшимися, заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и документ, подтверждающий направление заявления организатору торгов, являются достаточными основаниями для регистрации права собственности залогодержателя на предмет ипотеки.

(абзац введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201639/5bdc78bf7e3015a0ea0c0ea5bef708a6c79e2f0a/#dst100221) от 30.12.2008 N 306-ФЗ)

6. Особые условия проведения публичных торгов по продаже земельных участков, являющихся предметом ипотеки в соответствии с [пунктом 1 статьи 62.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326408/4d313f1583fce3f6729939b36e9f4bcaca3cbcb9/#dst15) настоящего Федерального закона, устанавливаются [пунктом 3 статьи 62.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326408/4d313f1583fce3f6729939b36e9f4bcaca3cbcb9/#dst18) настоящего Федерального закона.