

Уважаемые Господа,

09 декабря 2011г. Президентом Российской Федерации был подписан Федеральный закон № 405-ФЗ "**О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество**". Федеральный закон вступает в силу **07 марта 2012г.**, за исключением ст. 7, вносящей изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации, которая вступает в силу с 01 января 2012г.

Основные изменения, установленные принятым Федеральным законом, касаются механизма внесудебного порядка обращения взыскания на заложенное движимое и недвижимое имущество, в частности, порядка совершения исполнительной надписи нотариуса на договоре залога.

**1. Обращение взыскания на заложенное движимое имущество в соответствии с новой редакцией Федерального закона №2872-1 от 29 мая 1992г. «О залоге»**

- Обращение взыскания на заложенное движимое имущество допускается **без обращения в суд**, при одновременном соблюдении следующих условий (i) договор залога содержит условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке; (ii) договор залога нотариально удостоверен; (iii) на договоре залога совершена исполнительная надпись нотариуса.
- Обращение взыскания на заложенное движимое имущество допускается **без совершения исполнительной надписи нотариуса**, если (i) договор залога содержит условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и (ii) предмет договора залога находится у залогодержателя.
- Определен **момент перехода права собственности на заложенное имущество**, оставленное за собой залогодержателем.
- При оставлении залогодержателем за собой заложенных ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг по цене, которая указана или порядок определения которой указан в договоре о залоге, **привлечение оценщика не требуется**. В иных случаях при оставлении предмета залога залогодержателем за собой или при продаже его третьему лицу привлечение оценщика обязательно.

**2. Обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество в соответствии с новой редакцией Федерального закона №102-ФЗ от 16 июля 1998г. «Об ипотеке» и Федерального закона №122-ФЗ от 21 июля 1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»**

- Обращение взыскания на предмет ипотеки **во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса** допускается на основании (i) нотариально удостоверенного договора об ипотеке, который содержит условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке или (ii) закладной, если договор, на основании которого она выдана, соответствует требованиям, указанным в п. (i) выше, и при этом сама закладная содержит условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.
- Залогодержатель вправе оставить за собой заложенное недвижимое имущество, если сторонами договора ипотеки, которым предусмотрено условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, являются юридическое лицо и (или) индивидуальный предприниматель и договором обеспечиваются обязательства, связанные с предпринимательской деятельностью.

- Стоимость имущества, оставленного залогодержателем за собой, определяется на основании **отчета об оценке**. При этом заинтересованное лицо, не согласное с проведенной оценкой, вправе требовать возмещения убытков, причиненных реализацией имущества по указанной в отчете цене.
- Расширен перечень случаев, при которых удовлетворение требований залогодержателя не допускается во внесудебном порядке.
- Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу договора, может осуществляться **на основании заявления нотариуса**, удостоверившего такой договор. Нотариус вправе также подавать заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке, возникшей на основании нотариально удостоверенного договора.
- Предусмотрены **сокращенные сроки** государственной регистрации ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений, возникшей на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке.
- Нотариус, удостоверивший договор ипотеки, несет **ответственность за правовую экспертизу** документов и **законность** сделки.

**3. Порядок совершения исполнительной надписи нотариусом на договоре залога в соответствии с новой редакцией Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1**

- При совершении исполнительной надписи нотариус **обязан предложить должнику исполнить обеспеченное залогом обязательство**, направив соответствующее уведомление и предоставив ему 7-дневный срок с даты получения указанного предложения для исполнения своих обязательств.
- Нотариус вправе совершить **исполнительную надпись на часть обеспеченного залогом обязательства**, в отношении которой отсутствуют документы, подтверждающие исполнение залогодателем своих обязательств.
- Действия нотариуса по совершению исполнительной надписи на договоре залога могут быть оспорены, однако оспаривание **не является основанием для приостановления обращения взыскания** на заложенное имущество и его реализации.
- Определены **основания отказа нотариусом в обращении взыскания** на заложенное имущество.

\* \* \*

Надеемся, что представленная информация будет Вам полезна.

Для получения более подробной информации о Практике недвижимости АЛРУД и Практике разрешения споров АЛРУД посетите **наш сайт**

или свяжитесь со **Старшим Партнером АЛРУД Василием Рудомино: [vrudomino@alrud.ru](mailto:vrudomino@alrud.ru)** или **Партнером АЛРУД Ириной Анюхиной: [ianyukhina@alrud.ru](mailto:ianyukhina@alrud.ru)**

С уважением,

юридическая фирма АЛРУД

*Примечание: Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо носит информационный характер и не может являться основанием для принятия решения по конкретному вопросу. Для подготовки настоящего письма мы использовали информацию из открытых источников.*