

Закон об ипотеке и ГК РФ

Соотношение норм ГК РФ и Закона об ипотеке

- Консервативный подход – основывается на формально специальном характере норм Закона об ипотеке

П. 4 ст. 334 ГК РФ - к залогу недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила Кодекса о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и законом об ипотеке, общие положения о залоге

постановление Президиума ВАС РФ № 6235/08 от 21.10. 2008

21 Закон, вносящих изменения в Закон об ипотеке

- Закон № 361-ФЗ от 03.07.2016 -

- Закон № 328-ФЗ от 25.11.2017

- Закон № 486-ФЗ от 31.12.2017 – о договоре управления ипотекой

- Либеральный подход – исходит из отсутствия у норм Закона об

Общие и специальные нормы о залоге в ГК РФ

- Нормы об ипотеке в ГК РФ

- П. 2 ст. 340 ГК РФ

- Если иное не предусмотрено законом или договором, изменение рыночной стоимости предмета залога после заключения договора залога или возникновения залога в силу закона не является основанием для изменения или прекращения залога.
 - Условия договора, которые предусматривают в связи с последующим уменьшением рыночной стоимости предмета залога, обеспечивающего обязательство гражданина по возврату потребительского или ипотечного кредита, распространение залога на иное имущество, досрочный возврат кредита или иные неблагоприятные для залогодателя последствия, ничтожны.

- абз. 2 п. 3 ст. 349 ГК РФ - «взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случаях, если ...предметом залога является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности

Общие и специальные нормы о залоге в ГК РФ

- Нормы ГК РФ общие для залога и для ипотеки
 - П. 5 ст. 334 ГК РФ – судебный залог
 - Если иное не вытекает из существа отношений залога, кредитор или иное управомоченное лицо, в чьих интересах был наложен запрет на распоряжение имуществом (статья 174.1), обладает правами и обязанностями залогодержателя в отношении этого имущества с момента вступления в силу решения суда, которым требования таких кредитора или иного управомоченного лица были удовлетворены.
 - Очередность удовлетворения указанных требований определяется в соответствии с положениями статьи 342.1 настоящего Кодекса по дате, на которую соответствующий запрет считается возникшим.
 - П. 94 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25
 - силу пункта 1 статьи 342 ГК РФ требования залогодержателей

Основания возникновения ипотеки

- Договор
- Закон
- Залог по п. 5 ст. 334 ГК РФ
 - только на основании судебного акта об обеспечении исковых требований или об обеспечении исполнения судебного акта ? Или
 - и на основании постановления судебного пристава исполнителя об аресте в порядке исполнения судебного акта ?
 - только при аресте имущества судом и судебным приставом? Или
 - и при принятии иных обеспечительных мер судом, запрещающих должнику распоряжаться имуществом?
 - включая запрет органу регистрации вносить в ЕГРП записи в отношении имущества?

Налоговый кодекс и п. 5 ст. 334 ГК

. П. 2.1 Ст. 73

- . "2.1. В случае неуплаты в течение одного месяца задолженности по налогам (сборам, страховым взносам), указанной в решении о взыскании, исполнение которого обеспечено наложением ареста на имущество в соответствии с настоящим Кодексом, либо вступления в силу решения, предусмотренного пунктом 7 статьи 101 настоящего Кодекса, исполнение которого обеспечено запретом на отчуждение (передачу в залог) имущества налогоплательщика (плательщика сбора, плательщика страховых взносов, налогового агента) без согласия налогового органа, имущество, в отношении которого применен указанный в настоящем пункте способ обеспечения исполнения обязанности по уплате налогов (сборов, страховых взносов) или принята обеспечительная мера, признается находящимся в залоге у налогового органа на основании закона. Залог, возникающий в соответствии с настоящим пунктом в отношении имущества, находящегося в залоге у третьих лиц, признается последующим залогом. Залог в соответствии с настоящим пунктом не возникает в отношении имущества, находящегося к моменту наступления указанных в настоящем Кодексе обстоятельств, влекущих возникновение залога, в залоге у третьих лиц, если по правилам гражданского законодательства Российской Федерации передача такого имущества в последующий залог не допускается. В случае возникновения залога у налогового органа на основании закона предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации последствия залога не

Государственная регистрация

- ГК РФ – отмена государственной регистрации договоров об ипотеке с 1 июля 2014 г. (п. 5 ст. 3 Федерального закона от 21.12.2013 N 367-ФЗ)
- Закон об ипотеке
 - Федеральный закон от 03.07.2016 N 361-ФЗ вводит в положения Закона об ипотеке, упоминающие о государственной регистрации договора об ипотеке слова "(в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке)".
 - Сохраняются и другие нормы, связанные с государственной регистрацией договора об ипотеке (ст. 12)
 - Сохраняется первое предложение п. 1 ст. 10 Закона об ипотеке
 - Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной

Момент возникновения ипотеки

- п. 1 ст. 339.1 ГК РФ - залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации если в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, подлежат государственной регистрации (статья 8.1).
- П. 2 ст. 11 Закона об ипотеке –
 - «Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента государственной регистрации ипотеки».
- П. 3 ст. 11 Закона об ипотеке
 - Предусмотренные Законом об ипотеке и **договором об ипотеке права залогодержателя (право залога)** на имущество считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр недвижимости, если иное не установлено

Регистрация ипотеки

- Ст. 53 Закона о государственной регистрации
 - сведения о залогодержателе (в том числе о первоначальном залогодержателе),
 - предмете ипотеки,
 - существо, сроке и стоимости обеспеченного ипотекой обязательства, а если стоимость обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, - сведения о порядке и других необходимых условиях ее определения,
 - сведения о возможности внесудебного обращения взыскания на предмет ипотеки,
 - сведения о том, что права залогодержателя удостоверяются закладной (если это предусматривает договор об ипотеке),
 - наименование и место нахождения депозитария, осуществляющего хранение документарной закладной или электронной закладной.
- договор управления залогом ([статья 356 Гражданского кодекса Российской Федерации](#)), [при государственной регистрации ипотеки в Единый государственный реестр недвижимости наряду со сведениями, предусмотренными настоящей частью, вносятся сведения об управляющем залогом, залогодержателях и договоре управления залогом.](#)

Форма договора об ипотеке

- Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, (п. 1 ст. 10 Закона)
- Нотариальная форма договора об ипотеке в случаях, предусмотренных соглашением сторон или договором
обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке (ст. 55)
- договор залога в обеспечение исполнения обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению (ст. 339 ГК РФ)
- соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное (ст. 452 ГК РФ)

Правило п. 1 ст. 42 Закона о государственной регистрации недвижимости

Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на **недвижимое имущество**, в том числе приобретение или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, **подлежат нотариальному удостоверению**, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" (кроме случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7.3 указанного Закона).

- Договор ипотеки доли в праве собственности на квартиру
- Договор ипотеки квартиры или нежилого помещения в многоквартирном доме?
 - Ст. 75 Закона об ипотеке
 - При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заповенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в

Добросовестный залогодержатель

- **Ст. 42 Закона об ипотеке - Последствия виндикации заложенного имущества у залогодателя**
 - В случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя в установленном федеральным законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (виндикация), ипотека в отношении этого имущества прекращается. Залогодержатель после вступления в законную силу соответствующего решения суда вправе требовать досрочного исполнения обязательства, которое было обеспечено ипотекой.
- **Ст. 335 ГК РФ – Последствия во всех случаях, когда залогодатель не имел прав на заложенное имущество**
 - Если вещь передана в залог залогодержателю лицом, которое не являлось ее собственником или иным образом не было надлежаще управомочено распоряжаться имуществом, о чем залогодержатель не знал и не должен был знать (добросовестный залогодержатель), собственник заложенного имущества имеет права и несет обязанности залогодателя, предусмотренные настоящим Кодексом, другими законами и договором залога. Правила, предусмотренные абзацем вторым настоящего пункта, не применяются, если вещь, переданная в залог, была утеряна до этого собственником или лицом, которому вещь была передана собственником во владение, либо была похищена у того или другого, либо выбыла из их владения иным путем помимо их воли.

Практика ВС РФ по добросовестному залогодержателю

- Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10.07.2018 N 14-КГ18-9 – применена ст. 335 ГК РФ – применена ст. 335 ГК РФ – ипотека сохранена
- Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.01.2017 по делу N 310-ЭС16-14179, А64-5745/2015
 - суды необоснованно отклонили ссылку общества на судебную практику применения законодательства о залоге, сложившуюся до 01.07.2014, поскольку выводы о сохранении права залога за добросовестным залогодержателем **при применении последствий недействительности сделки**, на основании которой залогодатель приобрел переданное впоследствии в залог имущество, сформулированы Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (постановление от 07.06.2013 N 16513/11), хотя и в связи с признанием соответствующих сделок недействительными по иным, нежели в настоящем споре, основаниям, однако же не поставлены в зависимость от этих оснований и иным образом наличием именно этих оснований не обусловлены.
 - Поскольку спорная квартира выбыла из владения Полищука М.Ю. на основании договора, то есть по его воле, последующее признание соответствующей сделки притворной не может затрагивать залоговых прав банка (залогодержателя), который не знал и не должен был знать о ничтожности отчуждения этой квартиры, право собственности на которую было в установленном законом порядке зарегистрировано за Ивановым М.В. (залогодатель). Собственник квартиры, которым в результате универсального правопреемства стало муниципальное образование, должен иметь права и нести обязанности залогодателя по договору об ипотеке квартиры от 25.01.2008. Следовательно, у судов отсутствовали основания для отказа в иске, направленном на защиту прав добросовестного залогодержателя, а заявленное требование подлежало удовлетворению за счет предмета ипотеки, перешедшего к муниципальному образованию.
- Определение Верховного Суда РФ от 20.10.2017 N 305-ЭС17-12363 по делу N А40-108936/2016 (договор от 2012 г.)
 - суды, установив, что договор об ипотеке заключен на основании ничтожной сделки лицом, не являющимся законным владельцем имущества, пришли к выводу об удовлетворении заявленных требований
 - Довод заявителя о сохранении права залога за залогодержателем в силу добросовестности залогодержателя относятся к фактическим обстоятельствам спора, разрешение которого не относится к компетенции суда кассационной инстанции
- Определение Верховного Суда РФ от 17.08.2017 N 302-ЭС17-9105 по делу N А19-791/2016 (договор от 05.08.2015)

Предшествующая и последующая

ипотеки

- ГК РФ в абз. 1 п. 2 ст. 342 предусматривает, что «последующий залог допускается, если иное не установлено законом».
- п. 2 ст. 43 Закона об ипотеке предусматривает, что «последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке».
- П. 3 ст. 43 - Последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком

Регистрация последующей ипотеки

ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ

Ст. 26 и 27 основания для приостановления и отказа в государственной регистрации

12) **сделка**, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, являющиеся основанием для государственной регистрации права, **признаны недействительными в судебном порядке;**

13) **сделка**, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, **является ничтожной;**

15) в представленных документах **отсутствует подтверждение наличия в случаях, предусмотренных федеральным законом, согласия на совершение сделки**, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения или обременения права, третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, **если из федерального закона следует, что такая сделка ничтожна;**

Применение ст. 342 и 342.1 ГК РФ при ипотеке

- Изменение старшинства ипотек на основании соглашения
Отсутствуют правила о порядке государственной регистрации
- Общие проблемы толкования и применения ст. 342 и 342.1 ГК РФ

Права третьих лиц – ст. 40

- Без согласия залогодержателя (если иное не предусмотрено законом или договором), если
 - срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства;
 - имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества
- С согласия залогодержателя – в иных случаях
 - П. 23 Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» - оспорить сделку нельзя
- Даже если необходимо согласие залогодержателя
 - Права прекращаются с момента вступления в законную силу

Проблема существенных условий договора об ипотеке с учетом изменений правил ГК

• ГК РФ -

• п. 1 ст. 339 ГК РФ

- В договоре залога должны быть указаны предмет залога, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом.

• Закон об ипотеке

• П. 1 ст. 9

- В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, **его оценка**, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Стоимость в ГК РФ вместо оценки

. ГК РФ

- п. 1 ст. 340, в соответствии с которым стоимость предмета залога в договоре залога «определяется по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом».
- п. 2 ст. 340 ГК РФ - в договор залога может быть включено условие, в соответствии с которым изменение рыночной стоимости предмета залога после заключения договора залога или возникновения залога в силу закона является основанием для изменения или прекращения залога, в том числе является основанием для распространения залога на иное имущество, для досрочного возврата кредита или иных неблагоприятных для залогодателя последствия. Подобные условия ничтожны только при залоге, обеспечивающем обязательство гражданина по возврату потребительского или ипотечного кредита.

Оценка в Законе об ипотеке

- Правила Закона об ипотеке, завязанные на оценку предмета ипотеки в договоре об ипотеке
 - Подпункт 9 п. 1 ст. 14 - в закладной должна быть указана, установленная в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности рыночную стоимость предмета ипотеки
 - Ст. 54.1 - не допускается обращение взыскания при наличии одновременно следующих условий:
 - сумма неисполненного обязательства, обеспеченного ипотекой, составляет менее чем пять процентов от размера оценки предмета ипотеки по договору об ипотеке;
 - период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.
 - Подпункт 3 п. 10 ст. 59 Если иное не установлено федеральным законом, привлечение оценщика для определения начальной продажной цены заложенного недвижимого имущества обязательно при обращении взыскания на недвижимое имущество, оценка которого по договору об ипотеке составляет более чем пятьсот тысяч рублей.
 - Ст. 70,71 – ипотека предприятия
- Порядок оценки предмета ипотеки
 - п. 3 ст. 9
 - «оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению

Предмет ипотеки

- ГК РФ

абз. 2 п. 2 ст. 339 ГК РФ

«в договоре залога, залогодателем по которому является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, предмет залога **может быть описан любым способом, позволяющим идентифицировать имущество в качестве предмета залога на момент обращения взыскания, в том числе путем указания на залог всего имущества залогодателя или определенной части его имущества либо на залог имущества определенных рода или вида».**

- Закон об ипотеке

Пункт 2 ст. 9 Закона об ипотеке

«предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием»

- П. 9 Обзора ВС РФ № 1 за 2017 - условие о предмете ипотеки считается согласованным в случае, если его описание

Будущая недвижимость

- П. 2 ст. 336 ГК – допускает залог будущего имущества
- П. 1 ст. 5 Закона об ипотеке
 - **По договору об ипотеке** может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
- Определение ВС РФ от 14.08.2017 № 306-ЭС17-3016(2)
 - Можно по аналогии применить правила ч. 5 ст. 13 Закона № 214-ФЗ о принудительной регистрации права собственности на возведённый объект, если он отвечает признакам недвижимости, на основании решения об обращении взыскания на предмет ипотеки

Залог предпринимателем всего своего имущества, включая недвижимость

«Рекомендации Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Уральского округа» 10 июня 2015 года

- При разрешении споров о включении объекта в состав имущества, находящегося в залоге, следует учитывать, что идентификация имущества в качестве предмета залога может быть подтверждена совершением действий по противопоставлению прав залогодержателя в отношениях с третьими лицами (например, учет в реестре уведомлений о залоге движимого имущества, ведущийся нотариальным порядком (п. 4 ст. 339.1 ГК РФ и др.).
- Положения абз. 2 п. 2 ст. 339 ГК РФ не исключают действия иных норм, в частности подп. 1, 2 п. 1 ст. 339.1 ГК РФ, из содержания которых следует, что залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации, если в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества

Здание и з.у. как предмет ипотеки

- Ст. 69

- Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

- П. 1 ст. 64

- При ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

- П. 1 ст. 65

- На земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить в установленном порядке здания или сооружения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. **Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, ипотека распространяется на эти здания и сооружения.**
- Если возведение залогодателем на заложенном земельном участке здания или сооружения влечет или может повлечь ухудшение обеспечения, предоставленного залогодержателю ипотекой этого участка, залогодержатель вправе в соответствии с [пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации потребовать изменения договора об ипотеке, в том числе, если это необходимо, путем распространения ипотеки на возведенное здание или сооружение.](#)

Здание и право аренды з.у. как предмет ипотеки

- Судьба права аренды участка при ипотеке недвижимости определяется правилами главы XII Закона об ипотеке
 - ИП Президиума ВАС РФ №90 от 28.01.2005 - п. 5
- Права аренды считается заложенным (ч. 3 ст. 69 Закона об ипотеке)

Судьба построенной недвижимости при ипотеке права аренды участка

- Определение ВС РФ от 14.08.2017 № 306-ЭС17-3016(2)
 - Два режима –
 - Ипотека на здания, уже имеющиеся на момент ипотеки участка
 - Ипотека объектов, возведенных после ипотеки участка – ст. 65 Закона об ипотеке
 - По смыслу п. 5 ст. 5 Закона об ипотеке соответствующие последствия предусмотрены не только, когда залогодателем является собственник участка, но и в случаях, когда ему принадлежит право его аренды
- Определение ВС РФ от 23.03.16 № 305-ЭС15-15840
 - То обстоятельство, что на момент обращения взыскания построенный объект принадлежит иному лицу, чем арендатор

Ипотека части з.у. и права аренды части з.у.

- Пункты 4 и 5 ст. 5 Закона об ипотеки
 - 4. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки
 - 5. Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогу прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений.
- Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.03.2018 N Ф01-542/2018 по делу N А43-34748/2015

Основное обязательство

. ГК РФ

- Согласно второму предложению абз. 1 п. 1 ст. 339 ГК РФ «Условия, относящиеся к основному обязательству, считаются согласованными, если в договоре залога имеется **отсылка к договору, из которого возникло или возникнет в будущем обеспечиваемое обязательство**».
- В соответствии с п. 2 ст. 339 ГК РФ «в договоре залога, залогодателем по которому является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, обязательство, обеспечиваемое залогом, включая будущее обязательство, может быть описано способом, позволяющим определить обязательство в качестве обязательства, обеспеченного залогом, на момент обращения взыскания, в том числе **путем указания на обеспечение всех существующих и (или) будущих обязательств должника перед кредитором в пределах определенной суммы**»

. Закон об ипотеке

- Пункт 4 ст. 9 Закона об ипотеке предусматривает, что обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие

Обращение взыскания

- ГК РФ, как и Закон об ипотеке различают два порядка обращения взыскания на предмет залога (предмет ипотеки)
 - судебный порядок
 - внесудебный порядок.
- ГК РФ и Закон об ипотеке предусматривают, что «взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства» (п. 1 ст. 348 ГК РФ).
- ГК РФ и Закон об ипотеке равно устанавливают правила, не позволяющие обращать взыскания на предмет залога или ипотеки при малозначительности нарушения обязательства

Внесудебный порядок

- Закон об ипотеке - Пункт 1 ст. 55
 - удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, во внесудебном порядке допускается в случае, если это предусмотрено договором об ипотеке либо договором, влекущим за собой возникновение ипотеки в силу закона, или если права залогодержателя удостоверены закладной, закладной
 - обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, либо закладной, которые содержат условие об обращении взыскания на заложенное

Ограничения на внесудебное обращение взыскания

- 1) предметом ипотеки является жилое помещение, принадлежащее на праве собственности физическому лицу;
- 2) залогодатель - физическое лицо в установленном порядке признано безвестно отсутствующим;
- 3) заложенное имущество является предметом предшествующей и последующей ипотек, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки или разные способы реализации заложенного имущества;
- 4) имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств несколькими созалогодержателям;
- 5) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, на который распространяется действие Федерального закона от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и на котором отсутствуют здания, строения, сооружения;
- 6) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, животноводства или огородничества, а также здания, строения, сооружения, находящиеся на данном земельном участке;
- 7) предметом ипотеки является земельный участок, который указан в пункте 1 статьи 62.1 настоящего Федерального закона и на котором отсутствуют здания, строения, сооружения:

Способы реализации

При судебном порядке

- Публичные торги (п. 1 ст. 56)
- Суд может с согласия залогодателя и залогодержателя установить в решении, что имущество подлежит реализации в порядке, предусмотренном ст. 59
 - Аукцион (п. 1 ст. 59)
 - Оставление залогодержателем за собой (ст. 59.1) –
 - Продажа третьему лицу (ст. 59.1)
 - **применяется ли ограничение абз. 2 п. 2 ст. 55 к ст. 59.1 ? Оно помещено в п. 2 ст. 55, регламентирующий реализацию во внесудебном порядке.**

При внесудебном порядке

Публичные торги (абз. 1 п. 2 ст. 55 – реализация заложенного имущества