**Изменены правила продажи ипотечного жилья**

Федеральным законом от 12.06.2024 № 140-ФЗ Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Федеральный закон № 102-ФЗ) дополнен статьей 37.1, предусматривающей возможность самостоятельной реализации залогодателем заложенного имущества.

Самостоятельная реализация заложенного имущества осуществляется залогодателем – физическим лицом путем его продажи другому лицу в порядке, установленном статьей 37.1 Федерального закона № 102-ФЗ, для последующего полного погашения за счет вырученных средств обязательств по кредитному договору или договору займа, которые заключены физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства по которым обеспечены ипотекой.

Залогодатель вправе в любой момент в течение срока действия кредитного договора или договора займа, но до обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество направить залогодержателю заявление о самостоятельной реализации залогодателем имущества.

Такое заявление направляется залогодержателю способом, предусмотренным кредитным договором или договором займа, либо по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо путем вручения под расписку. Залогодержатель в течение 10 рабочих дней со дня получения заявления обязан направить залогодателю, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также должнику по обеспеченному ипотекой обязательству одно из следующих уведомлений:

1) уведомление о согласии на самостоятельную реализацию залогодателем имущества;

2) уведомление об отказе в самостоятельной реализации залогодателем имущества с обоснованием такого отказа.

Самостоятельная реализация залогодателем имущества не допускается в случае, если:

1) до даты получения залогодержателем заявления, указанного в пункте 2 указанной статьи, залогодержателем в установленном законодательством Российской Федерации порядке подан иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, либо нотариусом совершена исполнительная надпись на договоре об ипотеке, закладной или договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона;

2) в отношении залогодателя возбуждена процедура внесудебного банкротства либо в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании их несостоятельными (банкротами);

3) имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким созалогодержателям;

4) заложенное имущество является предметом предшествующей и последующей ипотек;

5) полученное залогодержателем заявление, указанное в пункте 2 указанной статьи, является повторным и при этом предыдущее аналогичное заявление было удовлетворено залогодержателем, но впоследствии залогодержателем было получено заявление залогодателя об отказе от самостоятельной реализации залогодателем имущества либо имущество не было реализовано залогодателем в установленный срок.

Срок самостоятельной реализации залогодателем имущества, включая государственную регистрацию перехода права собственности и полное погашение обязательств по кредитному договору или договору займа в результате самостоятельной реализации залогодателем имущества, составляет 4 месяца со дня получения залогодержателем соответствующего заявления.

Самостоятельная реализация залогодателем имущества по цене ниже минимальной продажной цены не допускается. Сумма, вырученная от самостоятельной реализации залогодателем имущества, подлежит зачислению на банковский счет, определенный залогодержателем для осуществления расчетов в связи с самостоятельной реализацией залогодателем имущества. Разница между ценой, за которую имущество было реализовано залогодателем, и размером задолженности, имеющейся по кредитному договору или договору займа на момент погашения такой задолженности за счет вырученных от самостоятельной реализации залогодателем имущества средств, подлежит возврату залогодателю за вычетом расходов залогодержателя.

Изменения вступают в силу с 11.09.2024.