**Заемщикам по ипотечным кредитам предоставлено право самостоятельно продать предмет залога**

Федеральным законом РФ от 12.06.2024 № 140-ФЗ, вступающим в силу с 11.09.2024,внесены изменения в закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», позволяющие гражданам-заемщикам по ипотечным кредитам самостоятельно продать заложенное имущество для последующего погашения обязательств по договору ипотеки.

Об этом гражданин-заемщик в любой момент в течение срока действия кредитного договора или договора займа, но до обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество, должен его уведомить.

На продажу предмета залога, включая государственную регистрацию перехода права собственности и полное погашение обязательств по кредитному договору или договору займа, отведено 4 месяца со дня получения залогодержателем уведомления об этом.

Выдавший ипотечный кредит, получив заявление о самостоятельной продаже заемщиком имущества, при отсутствии ограничений в течение 10 рабочих дней со дня его получения должен направить гражданину уведомление о согласовании, указав в т.ч. сумму требований, рассчитанную на день окончания срока реализации залогодателем имущества, минимальную цену, по которой оно может быть продано, порядок ведения расчетов, даты начала и окончания срока продажи.

Установлены случаи, когда самостоятельная продажа заложенного имущества не допускается:

- залогодержателем подан иск об обращении взыскания на заложенное имущество;

- нотариусом совершена исполнительная надпись на договоре об ипотеке, закладной или договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона;

- в отношении гражданина возбуждена процедура внесудебного банкротства либо в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании их банкротами;

- полученное залогодержателем заявление является повторным и при этом предыдущее аналогичное заявление было им удовлетворено, но впоследствии получено заявление залогодателя об отказе от самостоятельной реализации имущества либо имущество не было реализовано залогодателем в установленный срок.

Помощник прокурора Павлочева Л.К.