

Закреплена возможность самостоятельной реализации ипотечного жилья гражданами

12 июня 2024 г. Президентом РФ подписан Федеральный закон № 140-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Изменения касаются возможности самостоятельной реализации ипотечного жилья гражданами, являющимися заемщиками по договорам об ипотечном кредите.

Самостоятельная реализация заложенного имущества осуществляется залогодателем - физическим лицом путем его продажи другому лицу для последующего погашения за счет вырученных средств обязательств по кредитному договору или договору займа, которые заключены залогодателем 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 имущества. При отсутствии ограничений залогодержатель в течение десяти рабочих дней со дня получения указанного заявления направляет залогодателю уведомление о согласовании, в котором указывает в том числе объем своих требований, рассчитанный на день окончания срока реализации залогодателем имущества, минимальную цену, по которой заложенное имущество может быть реализовано, порядок осуществления расчетов, даты начала и окончания срока самостоятельной реализации залогодателем имущества. Последующее увеличение объема требований и минимальной продажной цены не допускается, за исключением случая продления срока самостоятельной реализации залогодателем имущества.

Определены случаи, при наличии которых самостоятельная реализация залогодателем имущества не допускается, в частности: залогодержателем был 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; в отношении залогодателя возбуждена процедура внесудебного банкротства либо в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании их несостоятельными (банкротами); полученное залогодержателем заявление является повторным и при этом предыдущее аналогичное заявление было удовлетворено залогодержателем, но впоследствии им было получено заявление залогодателя об отказе от самостоятельной реализации 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, составляет четыре месяца со дня получения залогодержателем заявления. С даты получения заявления обращение взыскания на заложенное имущество в судебном или во внесудебном порядке не допускается. В случае если в самостоятельной реализации имущества было отказано, либо имущество не было реализовано залогодателем в установленный срок, либо залогодатель отказался от самостоятельной реализации, залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество.

Настоящий федеральный закон вступает в силу по истечении девяноста дней после дня его официального опубликования.