**Продажа ипотечных квартир и домов физлиц: что изменится для залогодержателей с 11 сентября 2024 года**

 Опубликован Федеральный закон от 12.06.2024 N 140-ФЗ об упрощенной самостоятельной реализации заложенных квартир, домов и другой недвижимости физлиц, которые для личных целей взяли ипотеку. Если гражданин воспользуется новыми правилами, у залогодержателя возникнет ряд обязанностей и ограничений. Рассмотрим основные аспекты подробнее.

 Заявление о самостоятельной реализации

 Физическое лицо сможет направить залогодержателю заявление о самостоятельной реализации ипотечной недвижимости путем ее продажи другому лицу. Залогодатель вправе это сделать, пока действует договор кредита либо займа, но до момента, когда контрагент обратит взыскание на недвижимость.

Заявление разрешат представить договорным способом, заказным письмом с уведомлением о вручении либо посредством передачи под расписку.

 Согласование сделки

 Не позже 10 рабочих дней с даты получения заявления залогодержатель уведомит отправителя о согласии на реализацию или об отказе в ней. В закрытом списке оснований для отказа есть в том числе такие:

- залогодатель проходит внесудебное банкротство;

- имущество заложили нескольким залогодержателям для обеспечения исполнения разных обязательств;

- недвижимость – предмет предшествующей и последующей ипотеки.

В уведомлении о согласии надо указать:

- объем требований залогодержателя по кредиту или займу, рассчитанный на день окончания срока реализации;

- равную такому объему минимальную цену продажи;

- порядок расчетов либо банковский счет, на который должны поступить деньги;

- даты начала и окончания периода реализации.

Залогодержатель направит уведомление договорным способом. Если он не определен, документ нужно отправить заказным письмом с уведомлением о вручении или представить под расписку.

 Срок реализации и обращение взыскания на недвижимость

 На самостоятельную реализацию отведут 4 месяца со дня, когда залогодержатель получит заявление. За это время нужно среди прочего зарегистрировать переход права собственности и полностью погасить кредит либо заем. Стороны вправе продлить срок.

С даты, когда залогодержатель получит заявление, нельзя обратить взыскание на недвижимость. Запрет не будет действовать, если залогодержатель правомерно откажет в реализации, не получится продать имущество в срок или физлицо откажется от процедуры.

 Иные положения

 По соглашению сторон залогодержатель сможет помогать в реализации недвижимости. Его расходы на это нельзя включать в расчет минимальной продажной цены, а ипотека не будет обеспечивать их возмещение.

Залогодержатель вернет физическому лицу разницу между итоговой ценой реализации и долгом, который был на момент его погашения за счет вырученной от продажи суммы, за вычетом дополнительных расходов.

Отметим, если физлицо не воспользуется упрощенным механизмом реализации, для продажи ипотечной недвижимости нужно будет соблюдать общие правила.