

Внесены изменения в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

Федеральным законом от 12.06.2024 № 140-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Внесенные поправки позволяют залогодателю – физическому лицу самостоятельно продать заложенное имущество другому лицу для последующего полного погашения за счет вырученных средств обязательств по кредитному договору или договору займа, заключенным этим физлицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства по которым обеспечены ипотекой.

Для этого нужно направить залогодержателю заявление о самостоятельной реализации заложенного имущества. Сделать это можно в любой момент в течение срока действия кредитного договора (договора займа), но до обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество. С момента получения залогодержателем данного заявления обращение взыскания на заложенное имущество в судебном или во внесудебном порядке не допускается.

В ряде случаев воспользоваться правом самостоятельной реализации заложенного имущества не получится (например, если процесс обращения взыскания уже запущен, если имущество уже является залогом по другим договорам и др.).

В ответ на поступившее заявление залогодержатель в течение 10 рабочих дней уведомит физическое лицо:

- о согласии на реализацию (в таком уведомлении должны быть указаны объем требований по договору, минимальная продажная цена, порядок осуществления расчетов или банковский счет, на который должна быть зачислена сумма, вырученная от самостоятельной реализации, даты начала и окончания периода самостоятельной реализации залогодателем имущества)

- либо об отказе в ней (при наличии упомянутых выше обстоятельств, при которых самостоятельная реализация невозможна).

Самостоятельная реализация залогодателем имущества по цене ниже минимальной продажной цены не допускается.

Залогодержатель вправе содействовать физическому лицу в самостоятельной реализации им имущества.

На самостоятельную реализацию залогодателем имущества (включая госрегистрацию перехода права собственности и полное погашение обязательств по договору) закон отводит 4 месяца, но этот срок может быть продлен по соглашению с залогодержателем.

Сумма, вырученная от самостоятельной реализации, подлежит зачислению на банковский счет, определенный залогодержателем. Разница между ценой, за которую имущество было реализовано залогодателем, и

размером задолженности, имеющейся по договору на момент погашения такой задолженности за счет вырученных от самостоятельной реализации залогодателем имущества средств, должна быть возвращена залогодателю за вычетом расходов залогодержателя.

Залогодатель – физическое лицо в любой момент может отказаться от самостоятельной реализации заложенного имущества, направив залогодержателю соответствующее заявление. В этом случае, а также в случаях, когда в самостоятельной реализации имущества было отказано либо если заложенное имущество не реализовано в установленный срок, залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество в установленном законом порядке.

Федеральный закон от 12.06.2024 № 140-ФЗ вступил в законную силу 11.09.2024.