**Продажа ипотечного жилья**

Прокуратура Мышкинского района разъясняет, что с 11 сентября 2024 года вступил в силу новый закон, согласно которому граждане получили возможность самостоятельно продавать недвижимость, находящуюся в залоге (ФЗ от 12.06.2024 №140-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Согласно новому закону, владельцы ипотечного жилья могут подать заявление в банк-залогодержатель для получения разрешения на самостоятельную продажу. Банк должен рассмотреть заявление в течение десяти дней и установить минимальную цену продажи недвижимости.

Цена продажи не может быть установлена ниже остатка задолженности по ипотеке. На продажу имущества отводится до четырех месяцев, но срок может быть продлен по договоренности сторон. Вырученные средства поступают на счет, указанный кредитором. Если общая сумма продажи превысит остаток долга, разница возвращается заемщику за минусом расходов, понесенных банком. В период продажи имущества у банка будет отсутствовать право взыскивать предмет залога, однако имеется возможность содействовать заемщику в процессе продажи. При этом закон предусматривает обстоятельства, при которых самостоятельная продажа предмета залога заемщиком невозможна. Например, если уже начат процесс взыскания по долгу или если в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о банкротстве.

Помощник прокурора района А.С. Ускова

юрист 3 класса