**Новеллы законодательства по ипотеке**

Законодателем в отношении физического лица обеспечена возможность самостоятельной реализации предмета залога до обращения взыскания на него залогодержателем в случае наличия просрочки исполнения залогодателем обязательств по основному договору при соблюдении следующих условий:

* обязательство по основному договору не связано с осуществлением предпринимательской деятельности
* продажа предмета залога осуществляется третьему лицу в целях полного погашения по кредитному договору или договору займа
* залогодателю до обращения взыскания необходимо направить заявление залогодержателю (если залогодатель – третье лицо, заявление направляется совместно залогодателем и должником по основному обязательству)
* заявление направляется способом, предусмотренным кредитным договором или договором займа, либо по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо путем вручения под расписку
* залогодержатель обязан в течение 10 рабочих дней со дня получения заявления сообщить залогодателю:

- об отсутствии препятствий на самостоятельную реализацию (в уведомлении указываются объем требований, цена реализации, порядок расчетов)

- об отказе в самостоятельной реализации, если подан иск об обращении взыскания на предмет залога (либо нотариусом совершена исполнительная надпись на договоре об ипотеке, закладной или договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона), в отношении залогодателя возбуждено судебное дело о банкротстве, имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств несколькими созалогодержателями, заложенное имущество является предметом предшествующей и последующей ипотек, полученное заявление является повторным (залогодатель уже отказался от самостоятельной реализации предмета залога либо имущество не было реализовано)

* срок самостоятельной реализации – 4 месяца (может быть продлен по соглашению между залогодателем и залогодержателем)
* от самостоятельной реализации возможно отказаться (необходимо направить уведомление залогодержателю)
* с даты получения залогодержателем заявления залогодателя о самостоятельной реализации предмета залога обращение взыскания на заложенное имущество в судебном или во внесудебном порядке не допускается
* разница между продажной ценой предмета ипотеки и суммой обязательства подлежит возврату залогодателю.

Материал подготовлен пресс-службой

Управления Росреестра по Республике Карелия

[#Росреестр](https://vk.com/feed?section=search&q=%23%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80) [#РосреестрКарелии](https://vk.com/feed?section=search&q=%23%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BA%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%B8)

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Республике Карелия

8 (8142) 76 29 48

[A.Vorobeva@r10.rosreestr.ru](mailto:A.Vorobeva@r10.rosreestr.ru)

185910, г. Петрозаводск, ул. Красная, д. 31