**Продажа ипотечного жилья**

Продавать ипотечное жилье можно было и раньше и такие случаи – не редкость. Банки обычно без особых проблем дают заемщикам, не имеющих серьезных проблем с платежами, свое согласие на сделку. Однако должникам договориться с банком было в разы сложнее. Банк мог отказать и воспользоваться своим правом решать долговой вопрос через суд и реализовать предмета залога через торги. Вступивший в силу закон закрепил для заемщика возможность самостоятельной реализации ипотечного жилья, о том как работает закон в [интервью «Прайм»](https://1prime.ru/20240823/ipoteka-851066447.html) рассказала эксперт проекта Минфина России «Мои финансы» Ольга Дайнеко.

Закон обязывает кредитные учреждения давать заемщику для самостоятельной реализации объекта недвижимости четыре месяца. По согласованию этот срок может быть продлен. Для того, чтобы воспользоваться этой возможностью, заемщику необходимо обратиться к своему кредитору с заявлением-уведомлением о принятом решении, которое согласовывается банком в течение 10 рабочих дней (заемщику направляется уведомление о разрешении на продажу или об отказе в ней, назначается срок самостоятельной реализации). Предварительно банком производится оценка залогового объекта, в результате которой устанавливается минимальная цена продажи. Цена при этом определяется как объем оставшейся части долга на дату окончания установленного периода продажи. Заемщик сможет реализовать жилье по рыночной цене, активно участвовать в сделке, что повышает шанс не только рассчитаться с долгом, но и получить остаток вырученных от продажи денег, компенсировать уже понесенные на выплату ипотеки затраты (хотя бы в части). Во время периода продажи банк не вправе обращать взыскание на залоговую недвижимость. Такой запрет не будет действовать, если в самостоятельной продаже отказано (на законных основаниях), если не получится продать жилье в установленный срок или заемщик откажется от процедуры. Когда покупатель найден, между банком, заемщиком и покупателем заключается трехсторонний договор, в котором закрепляются все условия по выплатам банку и заемщику. При этом деньги по сделке поступают на специальный счет под контролем банка-это обеспечивает финансовые гарантии каждой из сторон.

Нужно учитывать, что возможность самостоятельной продажи будет не у всех заемщиков. Отказ получат те, кто уже банкротится в досудебном порядке, если процесс изъятия и реализации имущества в судебном порядке уже запущен или если жилье в залоге у нескольких залогодержателей.

Возможность самостоятельной продажи ипотечного жилья чрезвычайно важна для заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. Принудительная продажа с торгов залогового объекта, пожалуй, самый негативный сценарий завершения ипотечных обязательств. С момента возникновения просрочки и до продажи квартиры проходит значительный период времени, в течение которого сумма долга растет. При этом заемщик несет дополнительные расходы (например, услуги организатора торгов, исполнительный сбор, оценку объекта), а аукционная цена объекта недвижимости редко достигает рыночных значений. Случается, что даже после реализации недвижимости, заемщик остается должен своему кредитору. Несмотря на то, что Банк России еще в 2019 г рекомендовал считать долг погашенным после изъятия залогового жилья, не все следовали этим рекомендациям.

Заемщику, испытывающему серьезные финансовые проблемы в любом случае не нужно «прятать голову в песок» — это лишь усугубляет последствия неплатежей. Предотвратить финансовую катастрофу можно с помощью ипотечных каникул, а также используя новую возможность самостоятельной продажи жилья, не дожидаясь судебных разбирательств.