



УДК 347.736

Коада Анастасия Евгеньевна
ФГАОУ ВО "Московский Государственный Юридический Университет имени
О.Е. Кутафина (МГЮА)
Институт частного права
Россия, Москва
nastiakoada@gmail.com
Koad Anastasiia
Kutafin Moscow State Law University
Institute of Private Law
Russia, Moscow

К ВОПРОСУ О ПРАВОВОМ СТАТУСЕ ЕДИНСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ БАНКРОТА-ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

Аннотация: в статье рассмотрена проблема сохранения исполнительского иммунитета в отношении единственного жилья должника, обремененного ипотекой. Несмотря на то, что законодательно такое право не закреплено, суды и правотворческие органы заинтересованы в сохранении конституционного права на жилище за банкротом. Автором приведена актуальная судебная практика, а также законотворческая инициатива по рассматриваемому вопросу.

Ключевые слова: банкротство, единственное жилье, залог, должник-залогодатель, ипотека.

THE LEGAL STATUS OF THE SOLE HOUSING OF THE BANKRUPT MORTGAGOR

Annotation: The article deals with the problem of preserving executive immunity in relation to the sole housing of a debtor encumbered by a mortgage. Despite the fact that such a right is not legally enshrined, the courts and law-making bodies are



interested in preserving the constitutional right to housing for a bankrupt. The author cites current judicial practice, as well as a legislative initiative on the issue under consideration.

Key words: bankruptcy, sole proprietorship, collateral, debtor-mortgagor, mortgage.

В связи с активным повышением рыночных цен на недвижимое имущество граждане все чаще вынуждены приобретать жилье в ипотеку, именно поэтому в настоящее время в процедурах банкротства граждан увеличивается количество кредиторов, чьи требования, обременены залогом недвижимого имущества.

Кредиторами-залогодержателями в рассматриваемой ситуации являются кредитные организации, которые представили денежные средства должнику на покупку недвижимости и заинтересованы в полном возврате кредита с процентами согласно договору.

В большинстве случаев ипотечное жилье является единственным пригодным для проживания должника и его семьи, что представляет собой сложную правовую проблему и ставит нас перед вопросом: может ли должник сохранить недвижимость, являющуюся предметом ипотеки, если добросовестно исполняет все платежи по ней?

Как известно, из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание [8, п. 3 ст. 213.25], такое имущество в доктрине разделяется на четыре вида: личные вещи, единственное жилье, специализированный транспорт для инвалидов, средства для ведения профессиональной деятельности [2, с. 173 - 175].

Буквальное толкование указанной нормы может привести к ошибочному мнению о том, что если ипотечное жилье является единственным, то оно не может быть включено в конкурсную массу и реализовано.

Однако, рассмотренная нами ситуация является исключением, поскольку нахождение единственного жилья в ипотеке лишает его исполнительского



иммунитета. В процедуре банкротства гражданина такое жилье является обычным активом и подлежит взысканию как предмет залога [2, с. 32 – 36].

Есть еще один момент, который необходимо принимать во внимание, кредитная организация-залогодержатель должна быть включена в реестр требований кредиторов должника, в ином случае банк теряет право взыскать имущество у залогодателя вне банкротных процедур [4, с. 3].

До выхода разъяснений Верховного Суда РФ в 2018 году [6] должник в процедурах банкротства мог продолжать исполнять обязанности по уплате ипотечных платежей, и кредитные организации не включали свои требования в реестр кредиторов. Однако после вынесения указанного постановления ситуация изменилась, поскольку согласно ему, если кредитор по требованию, обеспеченному залогом единственного пригодного для постоянного проживания должника и членов его семьи жилого помещения, не предъявил это требование должнику в рамках дела о банкротстве, такой кредитор не вправе рассчитывать на удовлетворение своего требования за счет предмета залога, в том числе посредством обращения взыскания на данное имущество вне рамок дела о банкротстве. В этом случае жилое помещение считается не вошедшим в конкурсную массу, право залога на него прекращается после завершения процедуры реализации имущества при условии освобождения должника от дальнейшего исполнения обязательств [6].

Следовательно, если кредитная организация не включена в реестр требований кредиторов должника, залог на недвижимое имущество прекращается, в таком случае банк несет большие затраты.

Итак, в теории единственную недвижимость должника, находящуюся в ипотеке, при банкротстве сохранить за должником нельзя, поскольку она не обладает статусом исполнительского иммунитета. Однако на практике встречаются случаи, когда должник исправно исполняет обязательство,



обеспеченное ипотекой, здесь суды нашли решение, как не нарушить право гражданина на жилище, предусмотренное Конституцией РФ [1, ст. 40].

Так, Верховный суд РФ в своем определении [5] отметил, что, когда единственная квартира должника обременена ипотекой, но должник исправно платит по кредиту, возникает двойственная ситуация: с одной стороны, банку необходимо обратиться взыскание на квартиру, так как после признания должника банкротом и реализации его имущества ему будет нечем уплачивать ипотечные платежи, с другой стороны, несправедливо лишать должника единственного жилья, пока права банка не нарушены.

Решение такой проблемы Верховный суд РФ видит в заключении мирового соглашения, согласно которому:

- кредитная организация не предъявляет требования по взысканию предмета ипотеки;
- залогодатель не освобождается от обязательств по кредитному договору после окончания процедур банкротства;
- иное имущество должника не используется для погашения требований по ипотеке.

В случае немотивированного отказа кредитора от заключения соглашения на указанных условиях суд самостоятельно без согласия кредиторов может утвердить план реструктуризации на тех же условиях.

Вышеизложенная позиция активно применяется судами в настоящее время: постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.05.2023 № Ф04-2344/2023 по делу № А03-12075/2022; постановление Арбитражного суда Центрального округа от 21.06.2023 № Ф10-5534/2022 по делу № А23-6314/2021; постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29.06.2023 № Ф08-6058/2023 по делу № А53-39716/2022.

Несмотря на широкое применение законодательного закрепления эта точка зрения еще не получила, однако в настоящее время в первом чтении



Государственной Думой РФ принят законопроект, вносящий изменения в Закон о банкротстве [7], которые направлены именно на сохранение единственного жилья гражданина посредством заключения мирового соглашения или утверждения плана реструктуризации.

В пояснительной записке к законопроекту относительно необходимости внесения изменений законодательный орган также подчеркивает необходимость и актуальность решения этой проблемы, отмечая, что судебная практика складывается так, что заемщики, надлежащим образом исполняющие свои обязательства по ипотеке, при банкротстве лишаются единственного жилья, что не позволяет в полной мере соблюсти конституционные гарантии граждан [7].

В заключение, стоит отметить, что нами были рассмотрены правовое регулирование единственного жилья банкрота-залогодателя, судебная практика, и законодательные изменения, которые стали следствием сложившейся практики судов, что позволяет сделать вывод о том, что несмотря на отсутствие исполнительского иммунитета в отношении единственного жилья должника, обремененного ипотекой, суды и законодательные органы заинтересованы в сохранении за банкротом его конституционного права на жилище. Если законопроект № 309801-8 будет принят и одобрен, банкроты-залогодатели получат легально-закрепленный механизм сохранения единственного жилья.

Список литературы:

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 25.03.2024).

2. Багрянцева С. А. Преимущественное право удовлетворения требований залогового кредитора в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) в



соответствии с положениями ст. 334 Гражданского кодекса Российской Федерации // Молодой ученый. 2018. № 2 (188).

3. Борисов В. В. Политика банков в области реализации залогового имущества // Экономика, управление, финансы: материалы VII Междунар. науч. конф. Краснодар, 2017.

4. Можарова Виктория Алексеевна, Лаврик Татьяна Михайловна Роль ипотечного кредитования в процедуре несостоятельности (банкротстве) физического лица // Право: история и современность. 2021. №1 (14). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-ipotechnogo-kreditovaniya-v-protsedure-nesostoyatelnosti-bankrotstve-fizicheskogo-litsa> (дата обращения: 25.03.2024).

5. Определение ВС РФ от 27.04.2023 № 305-ЭС22-9597 // Обзор: "Банкротство: обзор ключевых позиций ВС РФ и КС РФ за II квартал 2023 года" // СПС "КонсультантПлюс". 2023.

6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 48 "О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан" // "Российская газета", № 1, 09.01.2019.

7. Проект Федерального закона № 309801-8 "О внесении изменений в Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 09.03.2023) // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/>.

8. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 25.12.2023, с изм. от 19.03.2024) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024) // "Российская газета", № 209-210, 02.11.2002.