

Приведен анализ оснований для начала процедуры банкротства, связанного с процедурой ипотечного кредитования. Под банкротством понимается процедура признания физического или юридического лица финансово несостоятельным. Для ее запуска необходимо выполнение четко регламентированных условий, касающихся объема долговых обязательств, продолжительности их неисполнения и недостаточности активов для полного погашения требований кредиторов.

Ключевые слова: банкротство; залог; залоговый кредитор; ипотека; реализация; физическое лицо.

Виктория Алексеевна Можарова, магистрант,
ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный
технический университет»;
главный специалист по сопровождению процедур банкротства,
АО «Банк ДОМ.РФ», Тамбов, Россия;
viktoria.m.lawyer@gmail.com

Татьяна Михайловна Лаврик, канд. юрид. наук, доцент,
заведующий кафедрой «Гражданское право и процесс»,
ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный
технический университет», Тамбов, Россия;
lavriktan@mail.ru

РОЛЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПРОЦЕДУРЕ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА

Введение. Нередко в делах о банкротстве граждан кредиторами предъявляются к включению и последующему удовлетворению требования, обеспеченные залогом.

Понятие залога определено Гражданским кодексом РФ. Согласно положениям ст. 334 ГК РФ, в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя). Таким образом, залоговое обязательство является акцессорным по своей сути.

Необходимым представляется проведение анализа самого существа залогового обязательства. Залогодержатель, имея разумный интерес в наиболее полном удовлетворении своего первоначального обязательства, используя конструкцию залога, создает обоснованное обременение того или иного имущества должника. Залогодатель, получив исполнение по первоначальному обязательству от своего кредитора, вынужден претерпевать определенные законные обременения в отношении своего имущества. Положения действующего гражданского законодательства о залоге регулируют правоотношения сторон залогового обязательства, пытаясь найти

баланс между интересами залогодержателя как кредитора и залогодателя как должника.

Но что же может быть предметом залога? Ответ на этот вопрос дает законодатель и сложившаяся судебная практика. Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Таким образом, законодателем выведены за рамки допустимых предметов залога имущество, на которое распространяется исполнительный иммунитет (само имущество перечислено в ст. 446 ГПК РФ), и требования, носящие личный характер, неразрывно связанные с личностью кредитора.

Методы. Однако предметом настоящего исследования является анализ обеспечения первоначального обязательства недвижимым имуществом залогодателя.

В силу устойчивого повышения рыночных цен на недвижимое имущество, граждане прибегают к использованию механизма приобретения жилых помещений через залог приобретаемого имущества. Залогодержателем в этом случае выступает кредитная организация, представившая денежные средства, имеющая разумный правовой интерес в возврате процентного кредита в полном объеме, согласно сформированному графику платежей.

После принятия важнейших норм ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (*далее* – Закон о банкротстве), регулирующих банкротство граждан, возникла необходимость в определении правового статуса залогового кредитора в делах о банкротстве граждан.

Ипотека – специфический способ обеспечения кредитного обязательства. В случае ипотечного кредитования предметом залога является недвижимость. Уровень ипотечного кредитования меняется, в том числе увеличивается, в зависимости от стоимости залога.

В ситуации с банкротством наличие ипотеки представляет собой сложную правовую проблему, так как имущество, переданное в залог кредитной организации, может оказаться единственным для должника и членов его семьи.

Процедура банкротства при наличии ипотеки мало отличается от стандартной процедуры банкротства физического лица. В связи с запуском процедуры не предусмотрено автоматическое списание долгов. К задачам финансового управляющего относится принятие всех возможных действий для удовлетворения требований кредиторов за счет активов должника. Из конкурсной массы исключены четыре вида имущества будущего банкрота: личные вещи, средства для ведения профессиональной деятельности, специализированный транспорт для инвалидов, единственное жилье [1].

Результаты. Следуя логике последнего пункта, можно предположить, что в случае, если ипотечное жилье является единственным, оно не будет

включено в конкурсную массу, а затем продано. Такая трактовка законодательной нормы является ошибочной.

Действительно, современные нормы предоставляют иммунитет для жилья, которое является единственным для гражданина. И на сегодняшний день не предусмотрено способов для его реализации в процедуре банкротства. Но исключение из правил возможно, когда речь идет о жилье, находящемся в ипотеке. При банкротстве физических лиц единственное жилье, купленное в ипотеку, рассматривается в качестве обычного актива и подлежит взысканию как предмет залога.

Необходимо учитывать один важный правовой аспект. Банк, выдавший ипотеку и выступающий в качестве залогодержателя, должен включить свои требования к заемщику в реестр кредиторов. Иначе он теряет право взыскания имущества у должника вне процедуры банкротства, даже если последний прекращает исполнение по обеспеченному ипотекой обязательству.

Существуют и другие важные правила, необходимые для соблюдения в процессе проведения процедур банкротства при наличии ипотеки. После запуска процедуры банкротства должник теряет возможность выборочной оплаты одних долгов в ущерб другим. Любой подобный платеж будет остановлен или отменен финансовым управляющим. Кроме того, подобного рода попытки отрицательным образом воспринимаются судьей и могут привести к малоприятным санкциям с его стороны.

Из конкурсной массы не подлежит исключению квартира, являющаяся единственным жильем и находящаяся в ипотеке (постановления Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 15.03.2019 №Ф02-6460/2018 по делу № А19-3521/2016, от 16.04.2019 по делу № А78-623/2018). Если спорное имущество, необладающее исполнительским иммунитетом, находится в ипотеке у кредитора, чье требование включено в реестр как обеспеченное залогом, то отсутствуют основания для исключения залогового имущества из конкурсной массы. При этом факт обладания должником единственным пригодным для постоянного проживания жилым помещением не является препятствием для обращения на него взыскания [2].

Ранее, до вынесения Постановления Пленума Верховного Суда России от 25 декабря 2018 г. № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» можно было продолжать производить платежи по ипотеке, находясь при этом в процедуре банкротства. При таких обстоятельствах банки, продолжая получать выплаты, не включались в реестр кредиторов должника. В случае, если бы банки все-таки включались, можно было говорить об отсутствии нарушения их прав, так как выплаты по ипотеке производятся, а в случае прекращения выплат они смогут наложить взыскание на квартиру в любое время вне зависимости от процедуры банкротства.

После принятия указанного Постановления ситуация изменилась полностью. На сегодняшний день, если кредитор по требованию, обеспеченному залогом единственного пригодного для постоянного проживания должника и членов его семьи жилого помещения, не предъявил это требование к должнику в рамках дела о банкротстве либо обратился за установ-

лением статуса залогового кредитора с пропуском срока, определенного п. 1 ст. 142 Закона о банкротстве, и судом было отказано в восстановлении пропущенного срока, такой кредитор не вправе рассчитывать на удовлетворение своего требования за счет предмета залога. Соответствующее требование учитывается в реестре требований кредиторов как не обеспеченное залогом. В этом случае жилое помещение считается не вошедшим в конкурсную массу в силу п. 3 ст. 213.25 Закона о банкротстве, право залога на него прекращается после завершения процедуры реализации имущества при условии освобождения должника от дальнейшего исполнения обязательств (п. 3 ст. 213.28 Закона о банкротстве, ст. 352 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, в случае невключения банка в реестр требований кредиторов в деле о банкротстве, залог на недвижимое имущество прекращается, соответственно, банк несет большие риски, а значит в любом случае включается в реестр и просит наложить взыскание на предмет залога.

В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя) [3].

В соответствии с Законом о несостоятельности (банкротстве) удовлетворение требований залоговых кредиторов осуществляется посредством реализации имущества должника. Таким образом, вместе с общими нормами гражданского законодательства, регулируемыми общие положения о залоге, следует учитывать специальные нормы Закона о банкротстве.

Должник сохраняет свои права на залоговое имущество на протяжении всей процедуры банкротства. Он имеет право пользоваться им и открыто владеть, выполняя все требования жилищного законодательства, как собственник жилого помещения.

Правовое положение залогового кредитора при проведении процедуры финансовой несостоятельности длительное время было релевантным, в связи с изменениями в законодательстве Российской Федерации. В настоящий момент все основные права и обязанности указанного участника правоотношений закреплены в соответствующих нормативно-правовых актах. Так, речь, в частности, идет о нормативном закреплении положений в Гражданском кодексе РФ и Федеральном законе от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Ситуация с обеспечением обязательства залогом имеет более выигрышную позицию, нежели в других формах кредитных обязательств, так как залог выступает неким гарантом того, что требования будут в любом случае удовлетворены. Таким образом, можно сделать вывод о преимущественном положении подобного рода обязательств и статуса залогового кредитора.

Для получения статуса залогового кредитора необходимо обратиться в арбитражный суд. Для этого нужно подтвердить законность приобретения залога, то есть при включении в реестр требований суд проверит в первую очередь представленную документацию, например, в связи с возможным прекращением залога по сроку или самим составом залого-

вого имущества. То есть, если в суде выяснится, что залогового имущества как такового уже нет в наличии, либо оно перестало быть собственностью должника, то статус залогового кредитора не будет утвержден судом.

Согласно ст. 349 ГК РФ претензии залогового кредитора могут быть покрыты за счет имущества должника, находящегося в залоге. Порядок продажи имущества гражданина-должника, признанного банкротом, установлен ст. 213.26 Закона о банкротстве. Правила распределения денежных средств, вырученных от продажи заложенного имущества при несостоятельности физического лица-залогодателя, изложены в п. 5 ст. 213.27 Закона о банкротстве, в соответствии с которым 80 % средств, вырученных от продажи заложенного имущества, подлежат направлению залоговому кредитору. В силу аб. 3 приведенного пункта, 10 % от вырученных средств направляются на погашение требований кредиторов должника первой и второй очереди, если недостаточно иного имущества гражданина для погашения указанных требований. При отсутствии кредиторов первой и второй очереди (или при достаточности иного имущества для расчетов с ними) и при условии, что первоначальные 80 % не покрыли полностью обеспеченное залогом требование, указанные 10 % по смыслу аб. 5 и 6 п. 5 ст. 213.27 Закона о банкротстве направляются на расчеты с залоговым кредитором. При этом из иных 10 % в первую очередь погашаются расходы, понесенные в связи с продажей имущества (ст. 319 ГК РФ и п. 1 ст. 61 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), в частности, на его оценку, проведение торгов, выплату вознаграждения финансовому управляющему, начисленного в результате удовлетворения требований залогового кредитора, оплату привлеченным лицам, услуги которых были необходимы для реализации предмета залога [4].

Обсуждение. На практике нередко возникает вопрос, – как будет осуществляться банкротство в отношении супруга при общей ипотеке? При банкротстве физического лица интересы его супруга тоже пострадают. Учитывая режим совместной собственности, который возникает в браке, ипотечное жилье реализуется, даже если процедура банкротства применяется в отношении только одного из супругов. Также банки применяют практику солидарной ответственности, – когда супруги при оформлении ипотечного кредита выступают созаемщиками, и в случае просрочек со стороны одного супруга взыскание будет обращено ко второму. Супруг должника не вправе требовать выделения доли в праве общей собственности, если имущество является предметом залога, поскольку применительно к данному имуществу супруг является созалогодателем и не обладает приоритетным правом перед требованиями залоговых кредиторов (определение Верховного Суда РФ от 24.12.2018 № 304-ЭС18-13615 по делу № А03-22218/2015, постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 11.03.2019 № Ф02-6646/2018 по делу № А69-3918/2015). Таким образом, если созаемщик по ипотеке признан банкротом, то залоговое имущество будет включено в конкурсную массу и реализовано, даже если второй супруг не согласен с таким решением.

Еще одним немаловажным вопросом для граждан-должников является военная ипотека. Военная ипотека – это специфический вид ипотеки, ее

особенность заключается в том, что процентная ставка весьма невысока. Кроме того, государство берет на себя обязательство по погашению данного вида кредита [5].

Денежное довольствие военных складывается из оклада (по должности и воинскому званию) и различных выплат, доплат и коэффициентов: за выполнение задач с риском для жизни и здоровья в мирное время, за период участия в учениях, походах кораблей, в отработке задач для боевой подготовки в полевых условиях, вне пункта постоянной дислокации, за особые достижения в службе и т.д. Очевидно, что все эти надбавки имеют компенсационный характер, следовательно, не подлежат включению в конкурсную массу. Иными словами, военнослужащий-банкрот продолжит их получать во время прохождения процедуры банкротства.

В рамках таких правоотношений, военный может стать должником только при увольнении со службы. При таких обстоятельствах на заемщика ложится не только обязанность по погашению кредита, но и необходимость возврата ранее оплаченных платежей. В этом случае, процедура банкротства для него будет проходить по общим правилам.

Заключение. Итог проведенного исследования позволяет сделать вывод о том, что нельзя сохранить ипотечную недвижимость при банкротстве. Недвижимое имущество, обеспечивающее основное обязательство должника, не наделяется статусом единственного жилья. Возникает вполне логичный вопрос. Является ли панацеей процедура банкротства для ипотечного заемщика в ситуации очевидного превышения размера долговых обязательств объективной возможности их исполнения? Внимательное изучение различных юридических аспектов банкротных мероприятий позволяет усмотреть двойственность описываемой процедуры и невозможность единственно верного выбора.

Так, на начальной стадии банкротства предлагается вариант реструктуризации долгов на условиях, выгодных обеим сторонам – и кредиторам, и должнику. В подобной ситуации первые получают гарантии возврата хотя бы части средств в четко обозначенные сроки, а должник несколько снижает финансовую нагрузку на собственный бюджет, что вероятно может ему позволить исполнить свои обязательства и сохранить жилье.

Второй аргумент «за» процедуру банкротства – прекращение исполнительных производств и любых действий со стороны кредиторов по взысканию долгов. Также возникает другой немаловажный бонус – приостановка начисления пеней и штрафов.

Анализируя последствия процедуры несостоятельности при ипотеке (положения № 127-ФЗ), получаем четкое представление о перечне последствий признания физического лица финансово несостоятельным. Их детальное исследование является веским доводом в принятии решения о начале процедуры банкротства. Без подобного детального анализа плюсов и минусов процедуры, преимущества данного мероприятия могут оказаться для конкретного человека менее весомыми, чем недостатки.

К основным последствиям введения и успешного завершения процедуры банкротства при ипотеке относят:

- запрет на проведение повторной процедуры банкротства в течение пяти следующих лет;
- запрет на открытие собственного бизнеса в течение трех лет;
- ограничение на занятие руководящих должностей в организациях;
- наложение взыскания на доходы физического лица сверх прожиточного минимума;
- жесткий контроль над любыми финансовыми операциями со стороны финансового управляющего, ограничение по сумме любых сделок;
- финансирование сопутствующих процедуре банкротства расходов: государственная пошлина, вознаграждение финансового управляющего, отправка почтовых отправлений, организации и проведение торгов по продаже активов должника.

Тем не менее основным и самым главным плюсом признания гражданина финансово несостоятельным выступает полное списание долгов, непогашенных за счет его имущества.

Указанное освобождение от исполнения обязательств является императивным постановлением арбитражного суда, что делает его предписание обязательным для всех участников гражданского оборота. Последующие попытки кредиторов получить удовлетворение обязательств после списания долгов незаконны и являются недобросовестным поведением. Последующее незаконное давление на граждан, признанных несостоятельными, со стороны кредиторов является практической проблемой для большого количества людей. Однако в настоящее время законодателем предпринимаются попытки выработать механизм пресечения деятельности так называемых «коллекторских» компаний, урегулировать рынок перепродажи долговых обязательств.

Банкротство, обремененное ипотечными требованиями кредиторов, является в настоящий момент массовым, наиболее распространенным подвидом процедуры реализации имущества гражданина, что делает предмет настоящего исследования актуальным.

Список литературы

1. **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). С. 173 – 175.
2. **Борисов В. В.** Политика банков в области реализации залогового имущества // Экономика, управление, финансы: материалы VII Междунар. науч. конф. Краснодар, 2017. С. 32 – 36.
3. **Губин П. Е., Смирных А. Г.** Банкротство граждан: установление баланса интересов должника и кредитора // Предпринимательское право. 2010. № 4. С. 35 – 38.
4. **Караванова О. С.** Обращение взыскания на заложенное имущество // Молодой ученый. 2018. № 23 (209). С. 95 – 97.
5. **Кузнецов К. М.** Правовое положение залогового кредитора при банкротстве // Молодой ученый. 2019. № 12 (250). С. 185 – 187.

References

1. **Bagryantseva S.A.** [The pre-emptive right to satisfy the claims of the pledged creditor in the framework of an insolvency (bankruptcy) case in accordance with the provisions of Art. 334 of the Civil Code of the Russian Federation], *Molodoy uchenyy* [Young scientist], 2018, no. 2 (188), pp. 173-175. (In Russ.).
2. **Borisov V.V.** *Ekonomika, upravleniye, finansy: materialy VII Mezhdunar. nauch. konf.* [Economics, management, finance: materials of the VII International scientific. conf.], Krasnodar, 2017, pp. 32-36. (In Russ.).
3. **Gubin P.Ye., Smirnykh A.G.** [Bankruptcy of citizens: balancing the interests of the debtor and the creditor], *Predprinimatel'skoye pravo* [Entrepreneurial law], 2010, no. 4, pp. 35-38. (In Russ.).
4. **Karavanova O.S.** [Levy of execution on mortgaged property], *Molodoy uchenyy* [Young scientist], 2018, no. 23(209), pp. 95-97. (In Russ.).
5. **Kuznetsov K.M.** [Legal status of the collateral lender in bankruptcy], *Molodoy uchenyy* [Young scientist], 2019, no. 12(250), pp. 185-187. (In Russ.).

The Role of Mortgage Loans in the Procedure of Insolvency (Bankruptcy) of an Individual

V. A. Mozharova, Undergraduate,
Tambov State Technical University;
Chief Specialist in Support of Bankruptcy Procedures,
JSC "Bank DOM.RF", Tambov, Russia;
viktoria.m.lawyer@gmail.com

T. M. Lavrik, Cand. Legal Sci., Associate Professor,
Head of Department of Civil Law and Procedure,
Tambov State Technical University, Tambov, Russia;
lavriktan@mail.ru

Bankruptcy refers to the procedure for declaring an individual or legal entity financially insolvent. To launch this procedure, it is necessary to fulfill clearly regulated conditions concerning the volume of debt obligations, the duration of their default and the insufficiency of assets for the full repayment of creditors' claims. The analysis of the grounds for starting the bankruptcy procedure associated with the mortgage lending procedure is presented.

Keywords: bankruptcy; pledge; collateral lender; mortgage; implementation; individual

© В. А. Можарова, 2021

© Т. М. Лаврик, 2021

Статья поступила в редакцию 17.12.2020

При цитировании использовать:

Можарова В. А., Лаврик Т. М. Роль ипотечного кредитования в процедуре несостоятельности (банкротстве) физического лица // *Право: история и современность*. 2021. № 1(14). С. 54 – 61. doi: 10.17277/pravo.2021.01.pp.054-061