

А. А. Передера

Банкротство и ипотека

Проблема сохранения
единственного жилья,
обремененного залогом,
в процедурах банкротства
граждан

А. А. Передера

**Банкротство и ипотека. Проблема
сохранения единственного
жилья, обремененного залогом,
в процедурах банкротства граждан**

«Издательские решения»

Передера А. А.

Банкротство и ипотека. Проблема сохранения единственного жилья, обремененного залогом, в процедурах банкротства граждан / А. А. Передера — «Издательские решения»,

ISBN 978-5-00-609255-6

Исследование посвящено проблеме сохранения единственного ипотечного жилья в процедурах банкротства граждан. Автор изучает специфику процедур потребительского банкротства, осложнённых ипотекой единственного жилья, интересы участвующих лиц и способы сбалансированного учета этих интересов, выработанные судебной практикой. Правовой и фактический материал актуален по состоянию на 05 ноября 2023 года. Адресовано широкому кругу читателей.

ISBN 978-5-00-609255-6

© Передера А. А.
© Издательские решения

Содержание

Ипотека	6
Последствия неплатежей	7
Потребительское банкротство	8
Проблема	9
Конец ознакомительного фрагмента.	10

**Банкротство и ипотека
Проблема сохранения единственного
жилья, обремененного залогом,
в процедурах банкротства граждан**

А. А. Передера

© А. А. Передера, 2023

ISBN 978-5-0060-9255-6

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Ипотека

Для многих россиян ипотека остается одним из самых доступных способов решения жилищного вопроса.

Согласно отчету Банка России¹ в последние годы банки выдают около 150 тыс. ипотек ежемесячно, а объем ипотек за 2022 год превысил 4,2 трлн рублей.

Четыре из пяти квартир в новостройках и три из пяти – на вторичном рынке приобретаются с использованием различных ипотечных схем.

Во многом благодаря этому ипотечное кредитование является наиболее крупным сегментом российского банковского рынка.

Но ипотека, как разновидность кредита, выполняет и другие, не менее значимые функции в экономике, в частности:

- способствует развитию строительной индустрии и инфраструктуры – основных двигателей экономики, что также стимулирует занятость,

- способствует развитию финансового сектора: на основе ипотечных кредитов формируются производные ценные бумаги, а вложения в недвижимость являются долгосрочными инвестициями с низким уровнем риска,

- изменяет цены на рынке недвижимости, что может иметь как положительные, так и отрицательные ситуативные эффекты,

- увеличивает потребительский спрос на товары и услуги, сопутствующие приобретению и использованию жилья.

Неэффективное регулирование ипотечных отношений может привести к серьезным проблемам. Так, ипотечный кризис в США 2007 года стал началом финансового кризиса 2007—2008 годов, переросшего в мировой экономический кризис.

Именно поэтому правильное управление и регулирование рынка ипотеки, наличие в правовой системе адекватных механизмов сдержек и противовесов, сбалансированного учета интересов заёмщиков и кредиторов, безусловно, важная задача для обеспечения устойчивости и развития всей экономики.

¹ Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования, сентябрь 2023 года // Банк России – URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/0923/ (дата обращения: 05.11.2023).

Последствия неплатежей

Как уже было отмечено ранее, управляемый рост рынка ипотечного потребительского кредитования создает множество положительных эффектов в экономике. То же утверждение справедливо и для рынка потребительского кредитования в целом.

Однако перекредитованность населения несет в себе существенные риски и негативные последствия, связанные с ростом просроченной задолженности:

- утрата имущества при его конфискации или продаже для погашения долгов,
- рост неофициальной занятости, так как официальный доход будет изыматься в счет долга,

- стресс и психологическое давление: активность кредиторов и сам факт невозможности погасить долг негативно сказываются на здоровье и отношениях,

- ухудшение кредитной истории, что затруднит получение будущих кредитов или займов,
- снижение доходов и накоплений, налоговых и пенсионных отчислений: уровень дохода в теневом секторе экономики в среднем меньше, чем при официальной занятости,

- понижение социального статуса и снижение самооценки, особенно если ранее должник имел стабильное финансовое положение,

- ухудшение качества жизни: граждане, столкнувшиеся с неплатежеспособностью, могут испытывать затруднения в обеспечении базовых потребностей, таких как питание, жильё и медицинская помощь,

- экономические последствия: неплатежеспособность населения может оказать негативное воздействие на экономику страны. Она может вызвать банкротство банков и иных системных кредиторов, а также снижение спроса на товары и услуги.

На конец сентября 2023 года общая сумма долгов, подлежащая принудительному взысканию с граждан, увеличилась до 2,9 трлн рублей, а оформленные кредиты и займы есть у 47 млн россиян².

По разным оценкам, в настоящее время 3—5 млн россиян испытывают проблемы с платежами по кредитам и займам, что не может не вызывать озабоченность.

² Алмакунова, Р. А что долгу: число неплательщиков по кредитам превысило 21 млн / Р. Алмакунова // Известия – URL: <https://iz.ru/1599381/roza-almakunova/chto-dolgu-chislo-neplatelshchikov-po-kreditam-prevysilo-21-mln> (дата обращения: 05.11.2023).

Потребительское банкротство

Одним из основных инструментов контроля за уровнем просроченной задолженности является потребительское банкротство.

В нашей стране институт судебного потребительского банкротства заработал с 01 октября 2015 года. С 01 октября 2020 года для малоимущих должников с небольшим долгом стала доступна упрощённая процедура внесудебного банкротства³.

К сентябрю 2023 года число граждан, признанных банкротами, превысило миллион. Ежемесячно же суды признают банкротами около 50 тыс. человек.

Суть процедуры состоит в том, что добросовестные граждане, попавшие в тяжелую финансовую ситуацию, вправе (в некоторых случаях обязаны) не чаще, чем раз в пять лет пройти специальную судебную процедуру, получив освобождение от долгов или (что гораздо реже) удобный график погашения задолженности. Освобождение от личных (алименты и т.п.) и ряда других долгов не допускается.

В определенных случаях инициатором процедуры банкротства может являться и кредитор.

Для управления процедурой судом назначается профессиональный антикризисный менеджер – финансовый управляющий.

Финансирование процедуры (вознаграждение и управляющего и компенсация его расходов) обязан обеспечить инициатор процедуры банкротства.

Для лиц, прошедших процедуру банкротства, установлен ряд временных ограничений: запрет на управление организациями, извещение новых потенциальных кредиторов о факте банкротства, ограничение повторного доступа к процедуре.

«Платой» за освобождение от долгов является изъятие и последующая реализация в интересах кредиторов имущества должника, за исключением минимально необходимого.

Специальным «иммунитетом» обладают, в числе прочего, минимальный доход, обычные личные вещи, единственное жильё⁴. Единственное жильё, обремененное ипотекой, под защиту не попадает и подлежит реализации в пользу кредитора.

³ Процедура банкротства регулируется Федеральным законом от 26.10.2002 №127—ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

⁴ По вопросу имущества и доходов, не подлежащих изъятию у должников-банкротов см. ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ, ст. 101 Федерального закона от 02.10.2007 №229—ФЗ «Об исполнительном производстве», 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».

Проблема

С момента введения института банкротства граждан в 2015 году и вплоть недавнего времени проблема ипотечных должников оставалась нерешенной. Точнее, предрешенной.

Можно ли гражданину спасти единственное жильё с ипотекой при прохождении процедуры банкротства и получить освобождение от всех остальных долгов? Ответ на этот вопрос был однозначно отрицательный.

Препятствием является прямое и формальное применение судами взаимосвязанных норм статей 50 и 78 Федерального закона от 16.07.1998 №102—ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса РФ, подтвержденное в пунктах 3 и 5 Постановления 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».

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.