

УДК 347.736

***ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛЬЕ В РАМКАХ ПРОЦЕДУРЫ БАНКРОТСТВА:  
ОСОБЕННОСТИ СОХРАНЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ РЕАЛИИ***

***Сойников Д.О.<sup>1</sup>,***

*студент*

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет  
г. Белгород, Россия*

**Аннотация:** в статье рассматриваются актуальные проблемы, возникающие при банкротстве граждан, имеющих в собственности ипотечное жилье. Анализируется правовая коллизия между правом кредитора-залогодержателя на удовлетворение своих требований за счет предмета залога и правом гражданина-должника на жилище, особенно в случаях, когда заложенная квартира является для него единственным пригодным для проживания помещением. Помимо этого, рассматриваются основные правовые риски для должников.

**Ключевые слова:** банкротство физических лиц, ипотека, единственное жилье, исполнительский иммунитет, залоговый кредитор, обращение взыскания, судебная практика.

***MORTGAGE HOUSING IN THE COURSE OF BANKRUPTCY  
PROCEDURE: FEATURES OF PRESERVATION AND LEGAL REALITIES***

***Soinikov D.O.,***

*Student*

*Belgorod State National Research University*

---

<sup>1</sup> **Научный руководитель: Яковлев В.И.,** к.ю.н. доцент кафедры гражданского права и процесса ФГАОУ ВО НИУ «БелГУ» Белгород, Россия

**Scientific adviser: Yakovlev V.I.,** Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure of the Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education Belgorod National Research University Belgorod, Russia

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

*Belgorod, Russia*

**Abstract:** the article discusses the current problems that arise in the bankruptcy of citizens who own mortgage housing. The article analyzes the legal conflict between the creditor-mortgagee's right to satisfy his claims at the expense of the pledged object and the debtor's right to housing, especially in cases where the mortgaged apartment is the only room suitable for living. In addition, the main legal risks for debtors are considered.

**Keywords:** bankruptcy of individuals, mortgage, sole proprietorship, executive immunity, collateral creditor, foreclosure, judicial practice.

Институт банкротства в целом является достаточно новым. В Российской Федерации самым первым актом о банкротстве был Закон РФ от 19 ноября 1992 года № 3929–1 «О несостоятельности (банкротстве) предприятий», в рамках которого были определены условия и порядок признания предприятия несостоятельным. Далее, спустя шесть лет, был принят Федеральный закон от 8 января 1998 года № 6-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», который пришел на замену вышеуказанному нормативному акту. Однако, лишь с недавнего времени, а именно с 1 октября 2015 года, были внесены долгожданные поправки, которые дополнили действующее российское законодательство институтом банкротством физического лица (гражданина).

В августе 2024 года вступили в силу долгожданные изменения законом № 299 ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)». В частности, у граждан-должников появилась возможность сохранить ипотечное жилье, при этом освободиться от непосильного долгового бремени, которое образовалась в рамках иных долговых обязательств. [1]

По состоянию на 1 сентября 2022 года доля ипотечного кредитования в сфере кредитов различных российских банков составила весомые 51,3 %. К тому же, просроченная задолженности по взятым ипотечным обязательствам

составила 12,8 трлн рублей, что разительно больше по сравнению с аналогичным месяцем 2021 года. [3]. Поэтому, вышеуказанные нововведения достаточно оправданы.

В соответствии со статьей 213.10 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» наличие статуса «единственного жилья» не является основанием для сохранения квартиры, если она находится в залоге у банка. [1] Исходя из прямого толкования данной нормы, права залогодержателя имеют приоритет. Это положение имеет подтверждение в части 1 статьи 334 ГК РФ, где отмечено, что залогодержатель в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обязательства правомочен получить удовлетворения из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущества [2].

Но тем не менее, в рамках процедуры банкротства, существует возможность сохранить ипотечное жилье. К критериям, необходимым для этого, стоит отнести:

1. Отсутствие просрочек по ипотечным платежам. Зачастую у должников, которые осознали всю тяжесть их финансового положения и приняли решение пройти процедуру банкротства, имеется несколько финансовых обязательств, по которым они в силу недостаточности денежных средств не вносят платежи. Но тем не менее, для достижения мирового соглашения с банком-залогодержателем необходимо, чтобы по договору ипотеки отсутствовали просроченные платежи в принципе.

2. Наличие «стороннего» источника финансирования. После признания гражданина банкротом и введения в отношении стадии реструктуризации или реализации выплачивать кредит за счет иного имущества и доходов нельзя. Весь доход должника, за исключением прожиточного минимума на самого должника и на его несовершеннолетних иждивенцев (при их наличии) составляет

конкурсную массу, на которую претендуют кредиторы. В этой ситуации необходимо третье лицо, которые в рамках последующего мирового соглашения будет вносить денежные средства согласно графику платежей.

3. Отсутствие иного жилья. Само по себе сохранение ипотечного жилья является вынужденной, крайней мерой, направленной, на сохранение за гражданином-должником конституционного права на жилище, что подтвердил Конституционный Суд РФ, [4]. В случае если у должника имеется иная недвижимость, то в таком мировом соглашении должнику будет неминуемо отказано.

В случае, если все вышеуказанные критерии были благополучно соблюдены, суд утверждает отдельное мировое соглашение между заемщиком и банком, которое касается единственного ипотечного жилья и не затрагивает остальных кредиторов, после чего объект выводится из общей конкурсной массы без их одобрения. Коада А. Е., анализируя изменения, выделяет важность рассмотрения такого вопроса: законодательный орган особенно подчеркивает значимость и актуальность решения проблемы, отмечая, что судебная практика складывается так, что заемщики, которые надлежащим образом исполняют свои обязательства [6].

по ипотеке, при банкротстве лишаются единственного жилья, что не позволяет в полной мере соблюсти конституционные гарантии граждан

Тем самым, мировое соглашение представляется одним из эффективных инструментов для сохранения ипотечного жилья, при достижении соглашения с залоговым кредитором должник и кредитор могут установить условия, при которых заемщик будет сохранять жилье, избегая его реализации. [5]

Но стоит отметить, что несмотря на относительную «простоту» и понятность вышеуказанных критериев. Существует ряд весомых проблем,

усложняющий процесс сохранения ипотечного жилья при прохождении процедуры банкротства.

Так, у большинства граждан, решившихся пройти процедуру банкротства, имеется существенные просроченные платежи, в том числе и по договору ипотеки. Банк, будучи кредитором, смотрит на график платежей, где наглядно видно, что должник мог месяцами игнорировать свою обязанности исправно выплачивать взятое на себя финансовое обязательство. Естественно, банк сомневается, что эта ситуация может измениться и ему было бы значительно проще, если бы данное имущество было реализовано на торгах, где кредитор гарантировано получит большую часть денежных средств.

Помимо этого, ипотечное обязательство, оформленное в 2016 году и в 2026 году будет иметь разные условия. Это обусловлено и процентной ставкой в разное время, покупательная способность граждан, экономическая ситуация в стране или в отдельно взятых регионах. Так или иначе, банку, зачастую, не выгодно сохранять старое ипотечное обязательство, ведь за 10 лет недвижимое имущества кратно подорожало в цене и было бы экономически выгодно получить за него денежные средства сразу, путем реализации на торгах, нежели ждать, пока должник исполнит ранее взятые на себя обязательства. Эта причина может послужить, как и прямым основанием для отказа в заключении мирового соглашения с должником в рамках процедуры банкротства, так и косвенным, что существенно повлияет на сроки заключения соглашения, так и на процедуру в целом.

К тому же имеют место быть проблемы в поиске третьего лица для заключение мирового соглашения. К человеку, которые готов взять на себя обязанности по уплате ежемесячных платежей предъявляется ряд требований, в частности: иметь достаточных доход, который позволяет ему обеспечить достойное существование и себе, и иждивенцам, в случае их наличия и способность платить по графику платежей, отсутствие высокой финансовой

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

нагрузки и непрохождение третьим лицом процедуры банкротства ранее. Учитывая текущую экономическую ситуации в стране, ударную закредитованность населения, найти подходящего гражданина крайне сложно.

Подводя итоги, стоит отметить, что Сохранение ипотечного жилья при банкротстве – это серьезные и длительный процесс, зависящий от различных факторов. Законодатель предусмотрел возможность для защиты прав должника, однако для реализации данной возможности требуется соблюдение конкретных условий, активное разрешение споров посредством заключения мировых соглашений и правильное управление своими обязательствами помогут должнику не только сохранить ипотечное жилье, но и восстановить финансовую стабильность. Как указывает Лазарева О. В. — выработанный подход или так называемый правовой механизм позволил сохранить баланс между принципом добросовестного исполнения обязательства и правом, установленным Конституцией РФ, на жилище, получив закрепление в Федеральном законе № 298-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"» [7].

### **Библиографический список:**

1. О несостоятельности (банкротстве) : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002. - № 43. - Ст. 4190.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.12.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

3. Ипотека. Сетевое издание Frank RG. Исследования, данные, решения. [Электронный ресурс]. Режим доступа - <https://frankrg.com/datahub/category/mortgage> (дата обращения: 11.03.2026)

4. Постановление Конституционного Суда РФ от 26 апреля 2021 г. № 15-П «По делу о проверке конституционности положений абзаца второго части первой Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой гражданина И.И. Ревкова» // СПС «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. Режим доступа - [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_382961/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_382961/)

5. Карагулян Д. Ю. Изменения в законе о банкротстве с точки зрения несостоятельности физических лиц–участников общей собственности // Вопросы российского и международного права. – 2024. – Т. 14. – №. 11-1. – С. 377-383.] (дата обращения 11.03.2026)

6. Коада А. Е. К вопросу о правовом статусе единственного жилья банкрота-залогодателя // Вопросы российской юстиции. - 2024. - № 30. - С. 101106 (дата обращения 11.03.2026)

7. Дикунов Е. А. Проблемы, связанные с признанием банкротом физических лиц // Поколение будущего: Взгляд молодых ученых-2023 : Сборник научных статей 12-й Международной молодежной научной конференции. В 4-х томах, Курск, 0910 ноября 2023 года. — Курск: ЗАО «Университетская книга», 2023. - С. 109-114 (дата обращение 11.03.2026)