Должник готов погасить ипотеку. Как заключить мировое соглашение

В статье — анализ изменений в Законе о банкротстве, связанных с заключением мирового соглашения с залоговым кредитором, если в залоге находится единственное жилье должника.

В сентябре 2024 года вступили в силу изменения в Законе о банкротстве: законодатель регламентировал порядок заключения отдельного мирового соглашения с залоговым кредитором, если единственное жилье должника обременено ипотекой (Федеральный закон от 08.08.2024 № 298-ФЗ). Ранее Верховный суд также указывал на необходимость защищать право должника на жилье (определение ВС от 27.04.2023 по делу № А41-73644/2020). Главные выводы определения ВС:

— единственное жилье нельзя реализовать, если должник исполняет обязательство по ипотеке;
— мировое соглашение заключается только в части кредитного обязательства, обеспеченного залогом единственного жилья;
— задолженность по обеспеченному залогом обязательству погашает третье лицо, которое готово взять на себя эту обязанность;
— погашение обеспеченного обязательства не может осуществляться за счет иного имущества должника, на которое претендуют другие кредиторы.

Однако ряд судов придерживались противоположной позиции. Так, некоторые суды не включали требование залогового кредитора в реестр требований кредиторов. При этом не отражали, в какой именно очередности нужно учитывать заявленное требование — как обеспеченное залогом либо в общем порядке, не указывали источник погашения такого требования в части возможности его удовлетворения не за счет залогового имущества и не устанавливали, какими правомочиями будет обладать данный залоговый кредитор на общем собрании.



Дарья Жудикова,
младший юрист
ЮК «Генезис»

Из-за данных расхождений в судебной практике законодатель был вынужден в августе 2024 года внести изменения в Закон о банкротстве.

В чем заключаются изменения в Законе о банкротстве

Законодатель в августе 2024 года добавил в Закон о банкротстве ст. 213.10-1 «Особенности заключения мирового соглашения между гражданином и кредитором, требования которого обеспечены ипотекой жилого помещения». Теперь можно подать заявление о заключении мирового соглашения на основании ст. 213.10-1 Закона о банкротстве и не ссылаться на определение ВС от 27.04.2023 по делу № А41-73644/2020. Кредитор, требования которого обеспечены залогом единственного жилья, сможет заключить с должником отдельное мировое соглашение. В сделке смогут участвовать третьи лица, которые принимают на себя права и обязанности по соглашению.

Также после изменений в законодательстве стало возможно заключить мировое соглашение без условия о том, чтобы залоговый



Утверждение плана реструктуризации в отношении жилья, полученного по военной ипотеке

В первых кейсах, когда утверждался план реструктуризации с залоговым кредитором, должниками были военнослужащие, заключившие договор целевого жилищного найма.

Утверждение локального плана реструктуризации в ситуации с военнослужащими предотвращало преждевременное обращение взыскания на единственное жилое помещение при надлежащем исполнении кредитных обязательств. Взыскание на залоговое имущество не обращалось, при этом должник не освобождался от исполнения обязательств перед кредитором и уполномоченным органом по завершении процедуры банкротства (постановление 7ААС от 23.11.2017 по делу № А45-10450/2017).

При применении такой процедуры из реестра требований кредиторов должника исключались требования кредитора и уполномоченного органа. При этом размер ежемесячного платежа в счет погашения задолженности определялся ежегодно по правилам, установленным кредитным договором. Должник или уполномоченный орган могли досрочно погасить задолженность.

При ненадлежащем исполнении обязательств после завершения процедуры банкротства должника кредитор или ФГКУ «Росвоенипотека» сохраняли право на обращение в суд с требованием о взыскании задолженности и обращении взыскания на предмет залога.

Также АС Уральского округа отмечал, что условия плана реструктуризации, предусматривающие продолжение исполнения должником обязательств перед кредитором, требования которого обеспечены залогом единственного жилья, по истечении срока реализации плана, закону не противоречат (постановление АС Уральского округа от 29.09.2021 по делу № А76-16577/2020). А НКС при АС Уральского округа указывал, что в ситуации банкротства гражданина при сохранении им статуса военнослужащего требования учреждения «Росвоенипотека» не включаются в реестр требований кредиторов должника ввиду отсутствия оснований для возврата предоставленного ему целевого жилищного займа (п. 5 Рекомендаций НКС при АС Уральского округа № 2/2021, утв. 29.10.2021).

кредитор получил столько же, как если бы процедуры банкротства не было вовсе.

Основные положения, которые необходимо учитывать залоговому кредитору и должнику при заключении отдельного мирового соглашения:

— если должник допустит просрочку исполнения требований, обеспеченных залогом жилого помещения, мировое соглашение все равно можно заключить; отдельное мировое соглашение должно содержать условия о порядке и сроках устранения такого нарушения;
— мировое соглашение можно заключить не только в отношении единственного жилья, но и в отношении земельного участка под ним;
— третье лицо сможет удовлетворить требования на любой стадии рассмотрения дела, но должно пройти два месяца с даты, когда было опубликовано сообщение об обоснованности заявления о банкротстве. При таком погашении требований будет считаться, что гражданину выдан беспроцентный заем сроком до востребования, но не менее трех лет с даты завершения процедуры банкротства или прекращения производства по делу;
— требования кредитора, обеспеченные залогом жилого помещения, подлежат удовлетворению третьим лицом, участвующим в отдельном мировом соглашении;
— требования также может погасить должник за счет доходов, на которые нельзя обратить взыскание[1];
— требования кредитора, обеспеченные залогом жилого помещения, исключаются из реестра требований кредиторов;
— согласие финансового управляющего или иных кредиторов на утверждение мирового соглашения (локального плана реструктуризации) необязательно;
— если имущества гражданина, за исключением жилого помещения и земельного участка, на котором оно расположено, недостаточно для погашения требований кредиторов первой и второй очереди, суд может утвердить отдельное мировое соглашение, только если на специальный банковский счет будут внесены денежные средства для погашения таких требований, но не более 10 процентов стоимости жилого помещения, определенной на основании отчета оценщика.

Если определение об утверждении мирового соглашения было отменено или не было исполнено, то требования, обеспеченные залогом, в непогашенной части восстанавливаются в реестре

(1) ст. 101 Федерального закона от 02.10.2007 № 229 «Об исполнительном производстве»

> Должник может погасить требования по договору ипотеки за счет доходов, на которые нельзя обратить взыскание

требований кредиторов, если к этому моменту процедура банкротства не завершена или банкротное дело не прекращено. Кредитор, требования которого обеспечены залогом жилого помещения, вправе обратить взыскание на жилое помещение в рамках дела о банкротстве гражданина-должника.

Как складывается судебная практика

Вышестоящие инстанции начали ссылаться на новые положения в Законе о банкротстве. Суды отменяют отказы в утверждении мирового соглашения (локального плана реструктуризации) и направляют дела на новое рассмотрение.

Так, апелляция направила дело на новое рассмотрение из-за вступивших в силу изменений в Законе о банкротстве[2]. У должницы была квартира в Тольятти, но постоянно она проживала в ипотечной квартире в Санкт-Петербурге. Должница обратилась в суд с заявлением об исключении из конкурсной массы петербургской квартиры. Но первая инстанция не предложила сторонам заключить мировое соглашение или разработать локальный план реструктуризации. Апелляция отметила, что должница вносила платежи по ипотеке в срок, а также представила гарантийное письмо третьего лица о намерении погашать ипотечные платежи за должника, поэтому выводы первой инстанции неверны[3].

В другом деле первая инстанция утвердила локальный план реструктуризации, однако апелляция приняла другое решение. Апелляция указала, что на данное жилое помещение все равно можно обратить взыскание, так как оно является предметом ипотеки. На данное жилое помещение не распространяется исполнительский иммунитет.

Но кассация поддержала решение первой инстанции. Новые положения Закона о банкротстве относительно мирового соглашения с залоговым кредитором[4] применяются к делам, возбужденным до вступления в силу изменений, если жилье не было реализовано. Из материалов дела следовало, что должник и его супруга трудоустроены и готовы исполнять обязательства по уплате ипотечного кредита, чтобы сохранить единственное жилье. При таких обстоятельствах основания для отказа в удовлетворении ходатайства должника об исключении жилья из конкурсной массы отсутствуют[5] ●

(2) Федеральный закон от 08.08.2024 № 298-ФЗ

(3) постановление 13ААС от 26.11.2024 по делу № А56-112144/2022

(4) ст. 213.10-1 Закона о банкротстве

(5) постановление АС Центрального округа от 18.09.2024 по делу № А35-7332/2021