Новый способ сохранить жилье, даже если просрочили платеж по ипотеке



Артем Денисов
Управляющий партнер ЮК «Генезис»,
к. ю. н., LL.M



Дарья Жудикова
Младший юрист ЮК «Генезис»

Сохранить жилье задолжавшим ипотечникам стало проще благодаря поправкам в Законе о банкротстве.[298ФЗ] Если раньше ипотечное жилье выставляли на торги, чтобы погасить требования кредиторов, то теперь должник вправе заключать отдельное мировое соглашение с банком. Из-за этого стать кредитором такого должника становится еще опаснее: жилье даже не попадает в конкурсную массу. Должникам, наоборот, проще сохранить квартиру или дом. Однако новый способ — льготный, поэтому есть ограничения, когда его возможно использовать. О них и о правилах, как применять нововведения, — далее.

Разрешили заключать мировое соглашение, которое не прекращает банкротство

Суть нового способа в том, что должник договаривается с банком об условиях погашения ипотеки.[127ФЗ] Договоренность оформляют в виде плана реструктуризации, который включают в отдельное мировое соглашение. Его еще называют локальным, поскольку оно не прекращает процедуру банкротства. Таким образом, должник продолжает вносить платежи, а ипотечное жилье не попадет в конкурсную массу. Причем просрочки платежей по ипотеке не влияют на возможность заключить такое отдельное мировое соглашение: сумму задолженностей просто дополнительно включают в соглашение. Способ работает, когда должнику удается доказать: деньги, чтобы погашать задолженность, появятся у него или у третьего лица.

Мировое соглашение с банком не касается других кредиторов. Согласие финансового управляющего или иных кредиторов для его заключения не нужно. В отношении их требований процедура банкротства продолжается в обычном порядке, в том числе проходит реализация остального имущества. Однако есть ограничение, которое касается первых двух очередей кредиторов. Мировое соглашение суд станет рассматривать только в случае, когда нет требований из причинения вреда здоровью или по оплате труда работников. Если такие требования есть, должник обязан гарантировать, что их удовлетворят. А именно: обеспечить наличие денег для погашения на спецсчете. Вносит их финансовый управляющий или третье лицо, которое погашает ипотечный долг. Причем

298ФЗ Ст. 1 Федерального закона от 08.08.2024 № 298-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)"»

127ФЗ Ст. 213.10-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

требования, которые должны удовлетворить, не могут превышать 10 процентов стоимости ипотечного жилья, иначе суд не утвердит соглашение.

Установили алгоритм, чтобы спасти жилье, и ограничения, когда он не сработает

Возможность заключить мировое соглашение, чтобы защитить жилье от взыскания, — это льгота, поэтому законодатель установил ряд ограничений, чтобы избежать злоупотреблений. Ключевое: способ возможно использовать только один раз — для единственного жилья должника. Ретроспективно использовать его не получится: способ действует для ипотечников, жилье которых еще не реализовали на торгах. Алгоритм, как использовать его, — далее.

Разработать индивидуальный план реструктуризации и мировое соглашение с банком, который выдал ипотеку, — первый этап. Его выполняет должник. В план следует включить все оставшиеся платежи, пени и проценты, отдельно указать ранее неуплаченные задолженности. Если доходов должника не хватает, требования банка может удовлетворить третье лицо. Оно вступает в процедуру и обязано доказать свою платежеспособность суду и кредитору. Порядок расчетов с должником третье лицо устанавливает отдельно вне рамок дела о банкротстве. Такое мировое соглашение не прекращает дело о банкротстве, но требования банка исключают из реестра требований кредиторов. А значит, он теряет возможность влиять на процедуру и принимать значимые решения.

Направить соглашение банку и управляющему обязательно перед тем, как представить документы на утверждение суду. Даже если банк откажется заключать соглашение, остается шанс, что суд утвердит план реструктуризации ипотечного долга. Для этого следует доказать, что план — экономически целесообразный для банка, то есть выгоден ему. Это можно сделать, если показать реальную возможность гасить долг без просрочек: тогда суд решит, что выгода для кредитора превышает экономические потери. Если план не составить, использовать возможность сохранить жилье не получится. Так, суд указал, что заключить мировое соглашение в принудительном порядке без согласия кредитора невозможно. При этом согласие не требуется, чтобы утвердить план реструктуризации долгов. В деле, которое рассмотрел суд, должник не представил такой план, но настаивал на мировом соглашении, поэтому суд ему отказал.[A21]

Если арбитражный суд утвердил мировое соглашение, но должник не исполняет его, требование банка восстановят. Это значит, что взыскание обратят в общем порядке — через торги или банк оставит имущество за собой. В случае когда дело о банкротстве уже прекратилось, взыскание обращают в порядке, который установили ипотечным договором. То есть такой долг не спишут даже по окончании процедуры банкротства ◆

1,3

млн граждан признали банкротами за время действия механизма.

Источник: fedresurs.ru

A21 Постановление АС Северо-Западного округа от 17.12.2024 по делу № А21-5543/2023