

*Чебачева Алина Александровна,  
Магистрант  
Институт технологий предпринимательства и права  
Санкт-Петербургского государственного  
университета аэрокосмического приборостроения  
Россия, г. Санкт-Петербург*

## **ИПОТЕЧНОЕ КРЕИТОВАНИЕ В ПРОЦЕДУРЕ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВА) ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

***Аннотация:** В настоящей статье проанализирована процедура реализация заложенного имущества при банкротстве физических лиц. Рассматривается проблема разрешения ситуаций связанных с наличием у должника ипотечного жилья за счет средств целевого жилищного займа, его реализация.*

***Ключевые слова:** банкротство, ипотека, реализация имущества, гражданин, должник, кредитор.*

***Annotation:** This article analyzes the procedure for the implementation of collateral property in the bankruptcy of individuals. The problem of resolving situations related to the debtor's mortgage housing at the expense of a targeted housing loan, its implementation is considered.*

***Key words:** bankruptcy, mortgage, sale of property, citizen, debtor, creditor.*

При банкротстве физических лиц в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 № 127-ФЗ, а именно в процедуре реализации имущества гражданина по средствам торгов продается все имущество должника, выявленного финансовым

управляющим.<sup>1</sup> Такое имущество формирует конкурсную массу, за счёт которой далее происходит погашение задолженности перед кредиторами, включенными в реестр требований.

При включении в реестр требований кредиторы делятся на таких, как обеспеченные залогом имущества должника и необеспеченными залогом.

Понятие залога определено Гражданским кодексом Российской Федерации. Согласно положениям ст. 334 ГК РФ кредитор обеспеченного залогом обязательства (залога) вправе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение стоимости заложенного имущества (предмета залога) в пользу других кредиторов лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).<sup>2</sup>

Рассмотрим такое залоговое имущество, которое получено должником по средством ипотечного кредитования. В этом случае предметом залога является недвижимое имущество. Также стоит отметить, что в случае если у должника имеется ипотечное обязательство, это имущество будет реализовано, даже в том случае, если оно является единственным жильем.

Единственное жилье в соответствии с законодательством Российской Федерации не подлежит реализации, однако на жилье, которое куплено в ипотеку и обязательства не исполнены на момент введения процедуры реализации имущества гражданина, эта норма не распространяется.

Ипотечное обязательство приобретают разными способами:

1. Получение ипотечного кредитования гражданами;
2. Получение военнослужащими, проходящих военную службу по контракту, военной ипотеки.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 30.12.2021, с изм. от 03.02.2022) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Собрание законодательства РФ, 28.10.2002, N 43, ст. 4190

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023) // Российская газета, N 238-239, 08.12.1994.

Если ипотека приобретена за счет получения ипотечного кредитования гражданами у кредитора, то такое имущество реализуется на торгах для погашения требований кредиторов, однако, во втором случае приобретения ипотеки, а именно гражданином, проходящим военную службу по контракту, ситуация обстоит по-другому.<sup>1</sup>

В Российской Федерации военнослужащие могут воспользоваться правом получить жилье по льготной программе целевого жилищного займа, выдаваемого ФГКУ «Росвоенипотека». Суть программы заключается в следующем: военный заключает с банком кредитный договор. Требования банка при этом обеспечиваются ипотекой жилья. ФГКУ «Росвоенипотека» в свою очередь предоставляет ему займ, с помощью которого военный оплачивает первоначальный взнос за жилье.

В дальнейшем организация ежемесячно перечисляет банку оставшуюся часть долга по кредитному соглашению. Однако, если гражданин решит досрочно покинуть военную службу по контракт, то перечисленные за него денежные средства придется вернуть, а долг по кредиту погасить самостоятельно.

Итак, рассмотрим «военную» ипотеку в рамках процедуры о банкротстве. Поскольку в российском законодательстве о банкротстве нет норм, которые регулируют вопросы разрешения ситуаций связанных с наличием у должника ипотечного жилья за счет средств целевого жилищного займа, в процедуре реализации имущества гражданина возникает множество спорных моментов.

Например, нередко бывает ситуация, когда вместе с банком, с которым был заключен ипотечный кредитный договор, с заявлением о включении в реестр требований кредиторов в суд обращается ФГКУ «Росвоенипотека».

---

<sup>1</sup> Розумович И.Н., Лузик А.А. Отдельные аспекты банкротства физических лиц // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского Юридические науки. 2018. Т. 4 (70). № 1. С. 208–212.

Однако, ФГКУ «Росвоенипотека» не может быть включена в реестр требований кредиторов поскольку обязанность по возврату целевого займа возникает лишь тогда, когда военнослужащий исключен из реестра участников ипотечно-накопительной системы. Закон устанавливает закрытый перечень оснований, когда военнослужащий может быть исключен из реестра участников ипотечно-накопительной системы.<sup>1</sup> Введение процедуры банкротства в отношении военнослужащего среди этих оснований нет.

Впрочем, если суд не включает в реестр требований кредиторов ФГКУ «Росвоенипотека» это не исключает из конкурсной массы недвижимое имущество должника-военнослужащего, так как помимо ФГКУ «Росвоенипотека» в реестр включает кредитная организация как обеспеченная залогом, а в таком случае имущество все еще должно быть реализовано.<sup>2</sup>

Для того, чтобы Арбитражный суд включил кредитора в реестр требований со статусом залогового, кредитору необходимо подтвердить законность своих требований.

Поскольку законодательных норм в законе о банкротстве по исключению из конкурсной массы такого имущества не существует, а судебная практика по таким вопросам немногочисленная, разрешение данного вопроса остается затруднительным.

Анализируя судебную практику, можно выделить несколько способов разрешения данного вопроса.

Первый способ - исключение недвижимого имущества должника, являющегося участником накопительно-ипотечной системы из конкурсной массы, с дальнейшим применением к должнику правила пункта 3 статьи 213.28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» об освобождении гражданина от исполнения обязательств, в

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 27.05.1998 N 76-ФЗ (ред. от 29.12.2022) "О статусе военнослужащих"// Российская газета, N 104, 02.06.1998

<sup>2</sup> Кузнецов К.М. Правовое положение залогового кредитора при банкротстве // Молодой ученый. 2019. №12 (250). С. 185-187

том числе требований кредиторов, не заявленных при введении реализации имущества гражданина, за исключением обязательств перед кредитором, с которым заключен кредитный договор.

Второй способ – заключение трехстороннего мирового соглашения, в рамках процедуры банкротства должника. Мировое соглашение заключается между должником в лице финансового управляющего, ФГКУ «Росвоенипотека» и кредитор выдавший ипотечный кредит о том, что объекты недвижимости не попадает в конкурсную массу и не реализуется, а также о том, что денежные средства продолжают поступать от ФГКУ «Росвоенипотека» кредитору пока гражданин проходит военную службу. Соответственно в этом случае к гражданину также будет применены правила пункта 3 статьи 213.28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» об освобождении гражданина от исполнения обязательств, в том числе требований кредиторов, не заявленных при введении реализации имущества гражданина, за исключением обязательств перед кредитором, с которым заключен кредитный договор.

Данный вариант разрешения конфликта интересов участников процедуры банкротства гражданина-должника является высокоэффективным и в настоящий момент показывает себя как лучший способ сохранения главного прищепа процедуры банкротства – принципа балансов интересов кредиторов и должника.

Таким образом, на наш взгляд, в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127 необходимо внести положение, которое будет определять судьбу недвижимого имущества должником-военнослужащим в процедуре реализации имущества гражданина, а именно указать, что из конкурсной массы должника исключается недвижимое имущество должника, проходящего военную службу по контракту и являющегося участником накопительно-ипотечной системы, получившего это имущество в рамках данной программы. А также

указать, что обязанность по погашению кредитного обязательства перед залоговым кредитором не прекращается.

### **Использованные источники:**

1. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 30.12.2021, с изм. от 03.02.2022) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Собрание законодательства РФ, 28.10.2002, N 43, ст. 4190.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023)// Российская газета, N 238-239, 08.12.1994.

3. Розумович И.Н., Лузик А.А. Отдельные аспекты банкротства физических лиц // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского Юридические науки. 2018. Т. 4 (70). № 1. С. 208–212.

4. Федеральный закон от 27.05.1998 N 76-ФЗ (ред. от 29.12.2022) "О статусе военнослужащих"// Российская газета, N 104, 02.06.1998.

5. Кузнецов К.М. Правовое положение залогового кредитора при банкротстве // Молодой ученый. 2019. №12 (250). С. 185-187.