

Репина Елизавета Игоревна,
студент Юридический институт,
НИУ «БелГУ»

Научный руководитель:
Бондаренко Сергей Сергеевич,
кандидат юридических наук, доцент кафедры
гражданского права и процесса Юридического института,
НИУ «БелГУ»

ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНАЯ ФУНКЦИЯ ЗАЛОГА И ПРАВО НА ЖИЛИЩЕ: ВЕЩНО-ПРАВОВОЙ КОМПРОМИСС В МИРОВОМ СОГЛАШЕНИИ ПРИ ПРОЦЕДУРЕ БАНКРОТСТВА

Аннотация. В настоящей статье исследуется коллизия между обеспечительной функцией залога недвижимости (ипотеки) и конституционным правом граждан на жилище. Анализируются последние изменения законодательства о банкротстве и разъяснения Верховного Суда РФ, касающиеся исполнительского иммунитета. Автор обосновывает тезис о том, что мировое соглашение, утверждаемое судом в деле о банкротстве, выступает эффективным вещно-правовым компромиссом, позволяющим сохранить жилье за должником без умаления прав залогового кредитора.

Ключевые слова: Залог, ипотека, право на жилище, исполнительский иммунитет, мировое соглашение, банкротство, вещное право, судебный компромисс.

Институт залога в российском гражданском праве выполняет двойственную функцию. С одной стороны, в силу п. 1 ст. 334 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), залог является классическим способом обеспечения исполнения обязательств, предоставляя кредитору право получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами. С другой стороны, когда предметом залога выступает единственное пригодное для постоянного проживания жилье, в действие вступают конституционные гарантии, закрепленные в ст. 40 Конституции РФ, и принцип неприкосновенности жилища (ст. 25 Конституции РФ, ст. 3 Жилищного кодекса РФ).

Эта коллизия долгое время решалась через призму так называемого «исполнительского иммунитета» (ст. 446 ГПК РФ), который запрещает обращать взыскание на единственное жилье. Однако развитие судебной практики и законодательства о банкротстве привело к формированию новой парадигмы: исключение из иммунитета для залоговых кредиторов и поиск компромиссных механизмов урегулирования долга, центральное место среди которых занимает мировое соглашение как акт согласования воли и вещно-правовой компромисс.

Право на жилище относится к основополагающим правам человека. Статья 3 ЖК РФ прямо устанавливает недопустимость произвольного лишения жилища. Однако абсолютный характер этого права был бы разрушителен для гражданского оборота, особенно в сегменте ипотечного кредитования.

Как справедливо отмечается в юридической литературе, обеспечительная сила залога единственного жилья имеет двойную природу: она стимулирует должника к исполнению обязательств под страхом потери «крыши над головой» и гарантирует кредитору удовлетворение требований. Вместе с тем, обращение взыскания на единственное жилье, являющееся предметом залога (ипотеки), долгое время являлось возможным в рамках взыскания долговых обязательств, предметом обеспечения которых оно являлось.



Так, например, по одному из дел при банкротстве гражданина на торгах продали его ипотечное жилье. За счет вырученных денежных средств погасили основной долг перед залоговым кредитором. Верховный Суд РФ указал, что за счет стоимости единственного ипотечного жилья банкрота погашают требования только залогового кредитора. В данном случае в ипотеке у кредитора находилось единственное жилье должника. В такой ситуации правило об исполнительском иммунитете не применяется к требованиям залогового кредитора.

Не применялся исполнительский иммунитет и в ситуации, когда потребительский кредит оформлен под залог единственного жилья. Например, если потребительский кредит взят под залог дома/квартиры, эта недвижимость является единственным жильем должника, а он не смог расплатиться по этому кредиту, то заемщик признается банкротом, а его недвижимое имущество выставляется на торги. В данном случае является показательным дело № А13-21019/2019, рассмотренное Арбитражным судом Вологодской области, в рамках которого на торги был выставлен двухэтажный дом, владелица которого не смогла расплатиться по потребительскому кредиту, который был взят под залог этого дома.

Согласно Определению Верховного Суда РФ от 9 февраля 2024 года № 301-ЭС24-1084 по делу № А31-18611/2019 суды исходили из того, что спорный жилой дом и земельный участок являются предметами залога, исполнительский иммунитет на них не распространяется, что требования залогодержателя включены в реестр требований кредиторов должника, как обеспеченные залогом.

При этом Определением Верховного Суда РФ от 27.04.2023 № 305-ЭС22-9597 по делу № А41-73644/2020 сформирована судебная практика, согласно которой в ситуации, когда обеспеченное залогом обязательство надлежащим образом исполняется третьим лицом (или имеется лицо, готовое взять на себя обязанность по его исполнению), сторонам предлагается заключить мировое соглашение (разработать локальный план реструктуризации) в отношении этого единственного жилья, по условиям которого взыскание на данное имущество не обращается, при этом залогодатель не освобождается от исполнения обязательства перед залоговым кредитором по завершении процедуры банкротства (ипотека сохраняется без применения правил абзаца 3 статьи 213.28 Закона о банкротстве). По условиям подобного соглашения погашение обеспеченного обязательства не может осуществляться за счет иного имущества должника, на которое претендуют другие кредиторы.

Такая ситуация порождала ряд коллизий и не позволяла единообразно сформировать судебный подход к ипотечному и залоговому жилью. Однако в 2024 г. в законодательстве о банкротстве произошли значительные изменения, а именно введена статья 213.10.-1, регламентирующая особенности заключения мирового соглашения относительно единственного жилья должника, являющегося предметом залога.

В соответствии с п. 1 названной статьи на любой стадии рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве гражданина, но не ранее истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213.8, гражданин и кредитор, требования которого обеспечены ипотекой жилого помещения (его части), если для гражданина и членов его семьи, совместно проживающих в таком жилом помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание, вправе заключить мировое соглашение, действие которого не распространяется на отношения гражданина с иными его кредиторами.

Мировое соглашение в деле о банкротстве представляет собой не просто процессуальный акт, но и гражданско-правовую сделку, направленную на прекращение спора путем взаимных уступок. В контексте залога жилья его роль существенно трансформировалась благодаря правовым позициям Верховного Суда РФ и изменениям законодательства.



Доктрина относит залог к группе вещных прав, обеспечивающих исполнение обязательств (наряду с удержанием). В классическом понимании вещное право следует за вещью. В случае с мировым соглашением по единственному жилью происходит трансформация: право следования не реализуется в изъятие вещи, а конвертируется в право на участие в будущих доходах должника или в право требования к третьему лицу. По сути, залогодатель и залогодержатель договариваются о временном «замораживании» вещной природы залога (права на продажу) в обмен на сохранение обязательственной связи и дополнительных гарантий платежа.

Механизм мирового соглашения в условиях банкротства позволяет реализовать концепцию так называемого «исполнительского» иммунитета. Она заключается в том, что единственное жилье остается у должника (иммунитет срабатывает), но денежные потоки, которые могли бы быть направлены на погашение требований иных (незалоговых) кредиторов, перенаправляются залоговому кредитору.

Ключевым здесь является положение о том, что при утверждении мирового соглашения права залогового кредитора не уменьшаются по сравнению с тем положением, которое он получил бы при прямом обращении взыскания.

Более того, как справедливо указывается в научной литературе, сохранение обременения (ипотеки) после утверждения мирового соглашения и завершения процедуры банкротства означает, что кредитор не утратил своего вещно-правового преимущества. Он лишь отсрочил его реализацию. Это стимулирует должника к добросовестному исполнению условий соглашения.

Несмотря на прогрессивность описанного механизма, практика сталкивается с рядом проблем. Во-первых, сохраняется неопределенность относительно применения п. 4 ст. 213.17 Закона о банкротстве: может ли суд утвердить такой компромиссный план вопреки воле кредитора? Верховный Суд в 2023 году допустил такую возможность, но новая редакция Закона о банкротстве (ФЗ от 08.08.2024 № 298-ФЗ) сместила акцент именно на добровольное волеизъявление сторон в рамках мирового соглашения. Ввиду принципа «добровольности» иногда кредиторы таким правом злоупотребляют. Так, в деле о банкротстве № А23-8363/2024, кредитор настаивал на заключении мирового соглашения по процентной ставке Центрального Банка, действующей на момент разбирательства, которая значительно превышала ставку, на которую был заключен договор. Безусловно, исполнить такое обязательство ни должник, ни его созаемщик не имели финансовой возможности, ввиду чего обратились в арбитражный суд, который утвердил мировое соглашение без согласия на то конкурсного кредитора. После чего кредитор обратился в апелляционную инстанцию, однако суд по-прежнему остался на стороне должника, сохранив за ним единственное жилье.

Таким образом, несмотря на некоторую недосказанность в данных нормах, возможность утверждения мирового соглашения не является исключительным правом. Судебная практика идет по пути принудительного утверждения подобных соглашений в случае, если спорное жилье является единственным.

Современное российское законодательство (в частности, нормы ГК РФ о залоге и Закон о банкротстве) и судебная практика высших судов сформировали уникальный механизм их примирения – мировое соглашение с сохранением обременения.

Мировое соглашение в данном контексте приобретает черты вещно-правового компромисса: должник сохраняет титул собственника на единственное жилье, но его правомочие распоряжения существенно ограничено ипотекой в пользу кредитора, а обязательство не прекращается, а реструктуризируется. Кредитор, в свою очередь, соглашается не изымать актив, получая взамен преимущественное право на будущие доходы должника.



Такой подход соответствует принципам социального государства (ст. 7 Конституции РФ) и одновременно защищает имущественный оборот, гарантируя возвратность кредита. Дальнейшее развитие законодательства должно быть направлено на совершенствование процессуальных механизмов утверждения таких соглашений и контроля за их исполнением, чтобы исключить злоупотребления как со стороны должников (попытки «спрятаться» за иммунитетом), так и со стороны кредиторов (требование немедленной продажи жилья вопреки социальным последствиям).

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «Консультант Плюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СПС «Консультант Плюс».
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ // СПС «Консультант Плюс».
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СПС «Консультант Плюс».
5. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ // СПС «Консультант Плюс».
6. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)"» от 08.08.2024 № 298-ФЗ // СПС «Консультант Плюс».
7. Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 26 июня 2023 г. № 307-ЭС22-27054 по делу N А56-51728/2020 // URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/407009112/>
8. Определение Верховного Суда РФ от 09.02.2024 № 301-ЭС24-1084 по делу № А31-18611/2019 // СПС «Консультант Плюс».

