

Банкротство при ипотеке



Редко кто сейчас может позволить себе приобрести жилье без участия заемных средств: предпочтение отдается целевым кредитам на приобретение конкретного объекта - ипотеке (займ под залог приобретаемой недвижимости). Только за первое полугодие 2020 года 601 000 человек получили одобрение на выдачу денег для покупки имущества для целей проживания - что составляет значительную часть от общего объема кредитования.

Вместе с тем, экономический кризис, рост безработицы, нестабильность курсов валют и множество иных причин оказали влияние на возможность граждан обслуживать свои долговые обязательства. Анализ клиентской базы "БФЛ Финанс" позволяет говорить о том, что, поскольку суммы на покупку жилья берутся очень значительные, впоследствии многие заемщики вынуждены брать еще ряд мелких кредитов, чтобы не допускать просрочек по наиболее важному обязательству. Долги растут как снежный ком, и скоро размер ежемесячного платежа превысит сумму дохода - должник становится неплатежеспособным и принимает решение пройти процедуру банкротства.

В этой статье мы Вам расскажем, можно ли банкротиться, имея заложенные жилые помещения, какие последствия ждут потенциального банкрота и его имущество и можно ли сохранить жилье.

Что будет с ипотечной квартирой при банкротстве гражданина?

Объявление физического лица неплатежеспособным чаще всего предполагает продажу недвижимости и транспортных средств. Для соблюдения конституционного права граждан на жилище законодатель наделил единственное жилье получателей займов иммунитетом от реализации. Согласно ст. 446 Гражданского кодекса Российской Федерации существует определенный перечень собственности, которая сохраняется у гражданина как при взыскании долгов, так и при объявлении его неплатежеспособным. На этом положении и строится основное заблуждение тех, кто хочет законно списать долги – полагают, что если жилье заложено банку, но иного места для проживания не имеется, она не будет продана. Это не так. Положения Федерального закона “Об ипотеке (залоге недвижимости)”, подтвержденные многочисленной практикой судов арбитражных и общей юрисдикции, устанавливают, что кредитор, который предоставил заемщику денежные средства на покупку дома под передачу его в залог, при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств заемщиком может обратиться с взысканием на объект, несмотря на то, единственное ли это место проживания или нет.

Если дом или комната являются залоговыми и принадлежат банку, то гражданин может распоряжаться ими лишь ограниченно: он не может подарить, продать или каким-либо иным образом переуступить права. Ипотечное помещение заложено банку, а залог - это гарантия возврата денежных средств кредиторам. Если дело доходит до взыскания долгов, то ипотечное жилище изымается у должника и выставляется на торги или судебным приставом, или арбитражным управляющим в рамках проведения процедуры несостоятельности.

Часто нас спрашивают: “Если вместе с банкротом зарегистрированы его несовершеннолетние дети, защищает ли это как-то квартиру от перехода прав другим лицам?”. Можем с уверенностью говорить о том, что ответ на этот вопрос однозначный - “нет”, жилище бескомпромиссно будет выставлено на торги и продано.

Если вы живете в ипотечном жилье, процедура банкротства будет для вас эффективна и целесообразна только если размер ваших обязательств по кредитам и займам значительно превышает его стоимость. Принимая решение об объявлении себя банкротом, оцените риски лишения имущества, если ипотека еще не погашена.

Можно ли сохранить квартиру до банкротства?

Сталкиваясь с финансовыми трудностями, заемщики, выбирая между несколькими кредиторами, часто отдают приоритет тому, кому по договору заложена недвижимость.

Такой выбор вполне объясним: купленное под залог имущество часто оказывается единственным и долгожданным; часто кроме заемных средств на покупку пошел материнский капитал или другие средства, полученные от государства; уже выплачена значительная сумма и из 15 лет осталось платить 3 года. Заблуждаясь, такие люди

считают, что могут объявить себя банкротом только в отношении тех кредитов, по которым платежи не вносятся, - но это не так. Законодатель не дает права обанкротиться через суд только в части долгов - по окончании процедуры все финансовые обязанности перед кредиторами, имеющиеся на момент подачи заявления о несостоятельности, будут списаны. В рамках судебного разбирательства запрещено ставить какой-либо из банков в преимущественное положение, внося платежи по кредитам только ему - за этим будет строго следить арбитражный управляющий. Независимо от того, будете ли вы исправно платить банку за покупку до процедуры или нет, этот заем, обеспеченный залогом, все равно войдет в общий перечень. Не важно, имеются ли у залогового кредитора к вам претензии по выплате кредита или нет, при запуске заемщиком механизма неплатежеспособности он обязан заявить требования об уплате, иначе лишится своего права на залог.

Избежать обращения взыскания на заложенное жилье можно только не прибегая к процедуре несостоятельности, попытавшись решить свою финансовую ситуацию с участием банка: обратиться к кредитору с заявлением о кредитных каникулах, рефинансированием или реструктуризацией долга. Вместе с тем, перечисленные способы имеют ряд нюансов - так, кредитные каникулы как показала практика доступны далеко не всем (подробнее об этом руководитель компании "БФЛ Финанс" рассказал на своем YouTube-канале). Рефинансирование и реструктуризация хотя и должны облегчать для заемщика механику погашения кредита, фактически оборачиваются дополнительными сложностями, ведь одобряют вам или нет введение этих процедур полностью зависит от усмотрения банка, а от чего зависит само усмотрение не знают даже сотрудники банковской организации.

Можно ли сохранить квартиру при банкротстве?

Если процедура уже запущена, вариантов сохранить недвижимость немного.

Первый - введение процедуры реструктуризации долгов. Реструктуризация предполагает утверждение нового графика погашения задолженности перед кредиторами на трехлетний период и не предполагает отчуждения каких-либо материальных активов должника. Такая процедура может быть введена при наличии ряда условий:

- *Физическое лицо имеет финансовую возможность в течение трех лет погасить все имеющиеся займы;*
- *Заемщик не имеет судимости за преступления в финансовой и экономической сферах;*
- *В течение 8 лет план реструктуризации не утверждался;*
- *В течение 5 лет гражданин не проходил аналогичную процедуру.*

Второй - заключение мирового соглашения. Примириться с кредиторами на возврат долгов можно на любом этапе списания задолженностей. Такое решение проблемы сродни ранее описанному механизму реструктуризации - соглашением утверждается

новый график погашения долгов, но срок может выйти за рамки трех лет, а также могут быть приняты особые условия по уплате штрафных санкций.

Дадут ли ипотеку после банкротства?

Много факторов влияют на одобрение займа для покупки жилья, но основной из них - чистота кредитной истории.

Если вы объявили себя банкротом, значит уже есть хотя бы один платеж банку вы уже задолжали. С момента просрочки платежа по кредиту информация об этом оперативно передается в бюро кредитных историй (БКИ), и ваша история уже запятнана. Но при успешном завершении процедуры, все долги будут списаны, а в истории они будут отображаться как погашенные, а не просроченные.

Завершение процедуры несостоятельности предполагает, что в течение пяти лет вы должны сообщать предполагаемым кредиторам о своем новом статусе банкрота - по закону, новый статус не создает препятствий для получения новых займов, но на практике они не торопятся снова давать деньги человеку, подтвердившему свою неплатежеспособность в судебном порядке.

Данные в БКИ обнуляются через 10 лет - по истечении этого срока шансы получить одобрение по ипотеке значительно возрастут.

Возможна ли отсрочка реализации квартиры?

Отсрочки продажи жилья в рамках освобождения от кредитных и иных обязательств законодательство не знает. Говоря об отсрочке, мы понимаем все же технические способы затягивания процесса торгов.

Рассматриваемый вариант расчета с кредиторами включает в себя несколько этапов организации, поиска покупателя на имущество и оформления сделки, включающий в себя определение состава "товара", который нужно реализовать, его оценку, организацию торгов, рассмотрение заявок покупателей, оформление купли-продажи. Судебное разбирательство - деятельность четко регламентированная и упорядоченная; для каждого процессуального действия установлены конкретные сроки и алгоритм их выполнения. Стандартный устанавливаемый срок для продажи - 6 месяцев. Из них треть отведена на формирование реестра кредиторов - на проведение мероприятий по организации и непосредственно на саму продажу остается всего лишь 4 месяца. За эти 4 месяца не только финансовому управляющему нужно (о том, кто такой финансовый управляющий читайте в нашей статье) успеть выполнить возложенные на него обязанности и задачи, но и судье необходимо в рамках процессуальных сроков рассмотреть все заявления, поданные заимодавцами, все ходатайства, заявленные должником и управляющим, утвердить все необходимые для документы. Поскольку действия управляющего и суда часто взаимосвязаны, продажа

имущества затягивается и завершить процедуру в установленный полугодичный срок не представляется возможным - срок продлевается.

Кроме того, если лица, участвующие в деле и судья работают слаженно и все успевают, на выставленный лот может не найтись покупатель и тогда вполне возможно, что тот, у кого в залоге находится жилое помещение, будет предлагать новые условия, и продажа в глобальных масштабах начнется заново и срок увеличится как минимум на столько же, сколько уже прошло.

В целом, из сказанного понятно, что продажа жилья, купленного с помощью ипотеки, откладывается как по независящим от участников процесса причинам, так и по искусственно созданным.

В любом случае недвижимость, приобретенная под залог, попадает под удар при объявлении гражданина себя банкротом. Однако, каждую отдельную ситуацию необходимо анализировать и оценивать перспективы продажи единственного жилья. В практике «БФЛ Финанс» есть случаи, когда жилое помещение в ходе продажи оказывалось не ликвидным, на него отсутствовал спрос и торги не признавались состоявшимися - при таком раскладе претендент на возврат задолженности за счет средств, вырученных от продажи, может забрать залог себе, но далеко не всегда забирает. Перед тем как предпринимать шаги к инициированию процедуры банкротства, советуем оценить риски и перспективы не самостоятельно, а с помощью специалистов в конкретной области.

Если долговые обязательства стали для Вас непосильными, предлагаем обратиться в нашу компанию «БФЛ Финанс». Наши специалисты помогут в решении возникших финансовых проблем. Первая консультация является бесплатной.