

Правовые средства защиты единственного ипотечного жилья при банкротстве гражданина

Кузнецова Е.А.¹, Осокин А.В.²

1 - Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра предпринимательского права, Москва, Россия, *E-mail: kma.garant@mail.ru*; 2 - Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Москва, Россия, *E-mail: osokin2001@yandex.ru*

Вопрос ипотечного жилья является весьма актуальным как для отечественного право-порядка, так и для всех иных правовых традиций. При этом ипотечное кредитование является существенным социально-экономическим риском для множества физических лиц, поскольку невозможность исполнения ипотечного долга будет являться основанием для обращения взыскания на ипотечное жилье, даже если оно является единственным жильем гражданина. Отметим, что действующее законодательство не устанавливает исполнительского иммунитета для единственного ипотечного жилья, в отличие от иного жилья, не обремененная долгом, в случае банкротства такого гражданина. Следовательно, отсутствуют всякие средства правовой защиты при обращении взыскания на единственное ипотечное жилье при банкротстве гражданина.

При этом действующая доктрина никаким образом не пытается решить проблему единственного ипотечного жилья, лишь указывая на данную проблему без механизмов ее исправления [1]. При этом заграничные правовые порядки предусматривают возможность соответствующей защиты прав и законных интересов граждан-собственников единственного ипотечного жилья. В этой связи необходимо обратить внимание на германский и ирландский правовые порядки.

Германия. В соответствии со ст. 30а(3) Закона о принудительной продаже и конкурсном производстве, временное приостановление принудительной продажи или конкурса может быть предписано с условием, что оно утрачивает силу, если должник не производит периодические платежи, подлежащие уплате в течение срока приостановления, в течение 2 недель с установленной даты. Если принудительная продажа производится кредитором, чья плата за ипотеку или землю не превышает 70% от рыночной стоимости такой недвижимости, то суд может воздержаться от такой продажи только в той мере, в какой это потребуется для восстановления платежеспособности должника в свете конкретных обстоятельств, что будет разумно с учетом общего финансового положения кредитора, а также выплаты процентов по такому обязательству[2].

Ирландия: должник не вправе претендовать на принятие плана реструктуризации, если он не соответствует следующим критериям[3]:

(g) должник сделал письменное заявление относительно своего взаимодействия с кредиторами и обеспеченными кредиторами (mortgage creditors) в отношении основного места жительства в течение, по крайней мере, 6 месяцев в связи с любым процессом, связанным с ипотечным долгом и при условии, что:

- несмотря на такое взаимодействие должнику не удалось договориться со своими кредиторами об альтернативном механизме погашения своих обязательств с обеспеченными кредиторами, или обеспеченные кредиторы своим письменным заявлением подтвердили должнику нежелание одного из обеспеченных кредиторов вступать в соглашение об альтернативном механизме погашения своих обязательств, или
- должника:

- добросовестно вступил в соглашение об альтернативном погашении своих обязательств и стремился выполнять данное соглашение, и;
- арбитражный управляющий предоставил должнику подтверждение.

Подтверждение для целей данной главы представляет собой подтверждение арбитражным управляющим в письменном виде, что, с учетом обстоятельств платежеспособности должника, раскрытых в специальной форме, а также условий соглашения об альтернативном механизме погашения своих обязательств, арбитражный управляющий полагает, что, если должник не предоставит и утвердит план реструктуризации, то он вряд ли станет платежеспособным в течение пятилетнего периода с момента предоставления арбитражным управляющим такого подтверждения[4].

Таким образом, иностранные правовые порядки вырабатывают определенные банкротные механизмы защиты единственного ипотечного жилья, которые должны обеспечить социально-экономическую стабильность, а также имущественные интересы кредиторов.

Источники и литература

- 1) Зайцев О.Р. О допустимости раздела дома для целей ограничения исполнительского иммунитета // Цивилистика. № 5. 2020.
- 2) § 30a (3) auf Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung // URL: http://www.gesetze-im-internet.de/zvg/__30a.html
- 3) Section 91 (1)(g) of Personal Insolvency Act of Ireland, 2012 // URL: https://www.lawreform.ie/_fileupload/RevisedActs/WithAnnotations/HTML/en_act_2012_0044.htm
- 4) Section 91 (2a) of Personal Insolvency Act of Ireland, 2012 // URL: https://www.lawreform.ie/_fileupload/RevisedActs/WithAnnotations/HTML/en_act_2012_0044.htm