**УДК 34**

**Гафаров А.Ф**

**К вопросу об особенностях рализации ипотечного имущества при банкротстве физического лица**

**Аннотация:** *в статье рассматриваются основные особенности последствий для физического лица, инициирующего в отношении себя процедуру банкротства, если в его собственности находится ипотечное имущество. Автором предлагаются собственные решения регламентации данного института.*

**Ключевые слова:** *кредитный договор, договор займа, ипотека, должник, кредитор, банкротство физического лица, конкурсное производство.*

Возможность признания банкротом физическое лицо появилось в отечественном законодательстве относительно недавно. Практика признания банкротом физического лица уже имеет место быть в иностранном законодательстве как дальнего, так и ближнего зарубежья. На протяжении 10 лет делами подобного характера занимаются суды США, Германии, Франции и Великобритании, а также институт банкротства гражданина введен в судебную практику Литвы. Разработка подобного законопроекта имела место и на Украине в 2014 году, однако его принятие было отложено. В отечественное законодательство институт банкротства физического лица пришел лишь в 2015 году.

Однако, следует отметить, что история России знает данное явление достаточно давно. Таким образом, впервые институт банкротства в отечественном законодательстве был закреплен в Русской правде XI века, в соответствии с которой должник, не имевший возможности выплатить долг, был продан в долговое рабство. Русская правда не разделяла банкротство физического лица и предпринимателей либо юридических лиц. Позднее институт банкротства был закреплен в Псковской судебной грамоте, Судебниках 1497 года, 1550 года, в Соборном уложении 1649 года. Специальный нормативный акт, регулирующий банкротство был принят в 1800 году – Устав о банкротах, который разграничивал институт банкрота в отношении предпринимателей и лиц, несвязанных с торговлей. В соответствии с ним, классификация субъектов разграничивало банкротство купцов и дворян [6].

За последние три года законодательство регламентирующее процедуру банкротства физического лица неоднократно менялось. Это затрагивало в том числе вопросы возможности реализации недвижимого имущества. Неоднократные злоупотребления вокруг недвижимого имущества затрагивали права как должников, так и кредиторов. По общему правилу единственное недвижимое имущество должника не может быть реализовано, только если оно не является ипотечным имуществом. Тем не менее, существенные пробелы, связанные с банкротством физического лица, оставлены в законодательстве именно ввиду реализации ипотечного имущества, которые в свою очередь вызвали широкие дискуссии среди ученых-современников. Ипотечное кредитование в последние годы набрало большую популярность. Как пишет Т.В. Чинаев, решение жилищной проблемы во многих странах с рыночной экономикой граждане видят именно в ипотеке, т.е. в предоставлении жилья в кредит [5, с. 79.]. Ипотечное кредитование – финансово-кредитный и инвестиционный инструмент, образующий технологическую систему целевого кредитования приобретения жилищной недвижимости, в основе которой лежит залог недвижимости в качестве обеспечения гарантий возвратности кредитных средств [5, с. 80.].

Ипотека получила свое широкое распространение зарубежом, зарекомендовав себя как наиболее эффективный способ обеспечения обязательства в сделках с недвижимым имуществом. Именно поэтому детальная регламентация этого института необходима для защиты прав и интересов должников [8, с. 6].

На сегодняшний день при процедуре банкротства, как правило, суды, исходя из интересов кредиторов, охотно реализуют ипотечное имущество с целью максимального удовлетворения требований кредиторов. Чаще всего, судами не рассматриваются особенности и предпосылки заключенного договора ипотечного кредитования, ввиду чего реализация может быть направлена на все ипотечное имущество.

Следует отметить, что при рассмотрении дел об удовлетворении требований кредиторов в отсутствие процедуры банкротства, судам удалось выработать определенную практику, ограничивающую полную реализацию ипотечного имущества, которое является единственным у должника. Как правило, суды исходят из двух факторов: размера заявленных требований кредитором и размера суммы, оставшейся по договору ипотечного кредитования. Таким образом, суды, преследуя целью соблюдение интересов должников в том числе могут рассчитать долю, выплаченную по такому договору, на которое взыскание может быть не наложено, т.е. такая доля остается у должника [4].

На наш взгляд, такой подход представляется нам более правильным, в ввиду максимального соблюдения прав и законных интересов должников, что в ином бы случае претерпевал существенные трудности. Мы считаем, что предлагаемый законодателем современный подход к реализации ипотечного имущества в любом случае, если этого требует сумма долга не допустим. Таким образом, мы предлагаем иные позиции, которые могли бы быть учтены при разрешении вопроса о размере и возможности реализации ипотечного имущества при процедуре банкротства физического лица:

1. Судам необходимо учитывать сведения о том, были ли на момент заключения договора перенаправлены денежные средства с продажи иного единственного недвижимого имущества в качестве первого взноса по договору ипотечного кредитования.
2. Помимо этого, обращаясь к опыту разрешения споров, связанных с удовлетворением требований кредиторов в судах общей юрисдикции, следует иметь ввиду размер выплаченной суммы по договору ипотечного кредитования, обращая взыскание на эту долю в последнюю очередь.

На наш взгляд, такой подход будет более справедливым и эффективным при процедуре банкротства физического лица.

**Список литературы:**

1.Федеральный закон от 16 июля 1998 №102-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 31 декабря 2017 №486-ФЗ) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета, №137, 22.07.1998.

2.Федеральный закон от 29 декабря 2014 №476-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 29 июня 2015 №154-ФЗ) «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования реабилитационных процедур, применяемых в отношении гражданина-должника» //Российская газета, №299, 31.12.2014.

3.Федеральный закон от 26 октября 2002 №127-ФЗ(с посл. изм. и доп. от 7 марта 2018 №53-ФЗ) «О несостоятельности (банкротстве)» //Собрание законодательства РФ», 28.10.2002, №43, ст. 4190.

4.Определение Верховного Суда РФ от 28 апреля 2015 №51-КГ15-3 // Документ опубликован не был – Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс.

5.Чинаев Т.В. Сущность и роль ипотечного жилищного кредитования в современной экономике // Вестник Башкирского государственного университета – 2006. Т.11. №4. С.79-80.

6.Ионина М.Б. Банкротство физических лиц // Вестник Омской Юридической академии – 2015. [Электронный ресурс]. http://cyberleninka.ru/article/n/bankrotstvo-fizicheskih-lits-2 (дата обращения 30.04.2018 год).

7.Вишневский П.Н. Новые правила о банкротстве граждан: краткое руководство // Реформы и право. 2016. № 1. С. 14 - 19.

8.Постанюк В. Банкротство физических лиц // ЭЖ-Юрист. 2017. №20. С. 6.

Гафаров Арсений Флюрович– магистрант 2 курса, Институт права Башкирского государственного университета (Россия, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул. Достоевского 131, dzaanka@mail.ru).

**Gafarov A.F.**

**To the question of the peculiarities of relization of mortgage property in the bankruptcy of the individual**

**Abstract:** *the article examines the main features of the consequences for an individual initiating a bankruptcy procedure in respect of himself if his property contains a mortgage property. The author offers his own solutions for regulating this institution.*

**Key words**: *loan agreement, loan agreement, mortgage, debtor, creditor, bankruptcy of an individual, bankruptcy proceedings.*

Gafarov Arseny Flurovich- the master of 2 courses, the Institute of Law of the Bashkir State University (Russia, the Republic of Bashkortostan, Ufa, Dostoevsky street 131, dzaanka@mail.ru)

**Bibliography:**

1. Federal Law No. 102-FZ of July 16, 1998 (with the last amended and additional dated December 31, 2017 No. 486-FZ) «On Mortgage (Real Estate Pledge)» // Rossiyskaya Gazeta, No. 137, July 22, 1998.

2. Federal Law No. 476-FZ of December 29, 2014 «On Amending the Federal Law» On Insolvency (Bankruptcy) «and certain legislative acts of the Russian Federation in the part of regulating rehabilitation procedures applied to a citizen-debtor» // Rossiyskaya Gazeta, No. 299, December 31, 2014.

3. Federal Law No. 127-FZ of October 26, 2002 (as amended and supplemented on March 7, 2018 No. 53-FZ) «On Insolvency (Bankruptcy)» // Collection of Legislation of the Russian Federation «, October 28, 2002, No. 43 , item 4190.

4. Definition of the Supreme Court of the Russian Federation of April 28, 2015 No. 51-KG15-3 // The document was not published - Access from the legal system ConsultantPlus.

5. Chinaev T.V.Sushchestvo and a role of hypothecary housing crediting in modern economy // the Bulletin of the Bashkir state university - 2006. Т.11. №4. P.79-80.

6. Ionina MB. Bankruptcy of individuals // Bulletin of the Omsk Law Academy - 2015. [Electronic resource]. http://cyberleninka.ru/article/n/bankrotstvo-fizicheskih-lits-2 (the circulation date is April 30, 2013)

7. Vishnevsky PN New rules on the bankruptcy of citizens: a short guide // Reforms and law. 2016. № 1. P. 14 - 19.

8. Postanyuk V. Bankruptcy of individuals // EZH-Jurist. 2017. №20. C. 6.