



Залоговая недвижимость – особенность реализации

Часто граждане России обращаются в банки, чтобы оформить ипотеку на недвижимость – купить новую квартиру или частный дом. Это самый распространенный предмет залога, так как все другое имущество не считается ликвидным.

Согласно нормативным актам и положениям, недвижимое имущество, которое оформляется в залог, имеет некоторые особенности. После подписания кредитного договора, при передаче предмета объекта недвижимости в залог, стороны должны оформить специальный документ – закладную. Это своего рода ценная бумага, которая дает законное право на передачу данного имущества третьим лицам и его продажу при обращении взыскания.

Объект недвижимого имущества находится в пользовании у гражданина, но распоряжаться им он не имеет права. Все сделки с предметом залога могут быть проведены только с разрешения залогодержателя (банка). Если у физлица в ипотеке находится частный дом, то в закладную должен быть включен и земельный участок, на котором этот дом находится.

Граждане, в отношении которых открыто судебное производство на предмет [банкротства](#), вправе сохранить принадлежащее им имущество, но на определенных условиях. Данный процесс регулируется также порядком и положениями Гражданско-процессуального кодекса РФ. А нем приведен перечень собственности граждан, которую нельзя изъять и реализовать на торгах или аукционах. Главенствующую роль в этом перечне играет единственное жилье должника и членов его семьи.

Но на имущество, которое находится в залоге, правила ГПК не распространяются. С квартирой или домом, находящихся в ипотеке, гражданину все же придется расстаться, даже если ему и его семье негде будет жить. Судебная практика показывает, что в этом случае должник никаких льгот не имеет, даже если в квартире прописаны несовершеннолетние дети. В любом случае залоговая недвижимость будет включена в конкурсную массу для дальнейшей реализации.

Многие физические лица перед подачей заявления на банкротство в суд стараются избавиться от имеющейся собственности – оформляют дарственные на родственников, продают заинтересованным лицам по заниженной цене. В процессе рассмотрения дела все сделки, заключенные должником в течение последних 3 лет, тщательно проверяются управляющим. Если в ходе проверки будет доказано их фиктивность и факт причинения ущерба кредиторам, сделки можно аннулировать, а отчужденное имущество добавить в конкурсную массу.

Но с залоговым имуществом такие сделки провести нельзя, ведь у гражданина ограничено право собственности. Заключение любых сделок возможно только с разрешения банка, а никакое кредитное учреждение не даст разрешение на продажу без полного погашения кредита со стороны заемщика.

Единственный вариант, который позволит должнику остаться с квартирой или домом – договориться с банком об оформлении реструктуризации задолженности, составления нового графика погашения долга.

В некоторых случаях банки идут на уступки заемщикам и разрешают продать недвижимость на рыночной цене. Это более выгодный вариант, ведь на торгах не всегда удается продать имущество по выгодной цене, участники торгов пытаются приобрести объекты продажи по наименьшей стоимости. После самостоятельной продажи вырученные средства поступают на счет банка, и если их хватает, кредитный договор считается закрытым.

Также потенциальный банкрот может сохранить ипотечную недвижимость, если банк не включит свои требования в реестр требований кредиторов. Но для этого у заемщика не должно быть просрочек по кредитным платежам. А другие кредиторы, кроме банка, не смогут требовать продажи данной недвижимости.

Принцип реализации движимого заложенного имущества

Еще один распространенный объект заложенного имущества – транспортные средства, которые были приобретены в автокредит. У должника может получиться избежать изъятия автомобиля, если он сможет доказать, что именно этот транспорт является источником получения основного дохода семьи. Например, гражданин оформлен как индивидуальный предприниматель, у него есть небольшой микроавтобус и он занимается перевозкой пассажиров.

Но если должник является проблемным заемщиком, у него имеются просрочки по кредитным платежам, избежать изъятия автомобиля не удастся, даже если данное транспортное средство является кормильцем семьи. По решению суда автомобиль будет описан, оценен и продан на торгах.

Согласно ст. 334-360 Гражданско-процессуального кодекса РФ, граждане не могут отчуждать предмет залога без согласия залогодержателя (банка), если иное положение не прописано в договоре. На практике банки никогда не заключают договор с клиентом, где будет пункт, разрешающий самостоятельную продажу заложенного имущества.

В случае когда должник самостоятельно сумеет продать автомобиль, находящийся в залоге у банка, кредитор может подать иск в суд и признать совершенную сделку недействительной.

Порядок продажи собственности

Согласно порядку реализации заложенного имущества при банкротстве, существует два основных способа продажи:

- Стандартный.
- С использованием преимущественных прав залогового кредитора.
Залогодержатели (банки) имеют определенное преимущество перед остальными кредиторами. Они могут добиться первоочередной реализации предмета залога и погашения имеющей перед ними задолженности. Согласно [Федеральному Закону](#) № 127-ФЗ они также могут избрать и другой вариант решения проблемы – отказаться от своих привилегий и заявлять свои требования вместе с другими кредиторами. Такой вариант в судебной практике встречается довольно часто.
В случае когда залоговый кредитор не желает воспользоваться своими преимуществами, он имеет право принимать участие в собрании кредиторов с правом голоса. Численность голосов залогового кредитора определяется пропорционально заявленным требованиям.

Функция контроля и регулирования возложена на арбитражного управляющего, назначенного судом. Именно он предоставляет кредиторам всю информацию о ходе рассмотрения дела о несостоятельности физического лица.

Этапы процедуры реализации

Согласно установленным правилам и нормам законодательства, если у потенциального банкрота есть залоговое имущество, оно будет реализовано в процессе проведения торгов на стадии конкурсного производства.

Продажа собственности должника происходит по следующей схеме:

Конкурсным управляющим производится опись и оценка имущества гражданина, в том числе и заложенного. Оценивается собственность по рыночным ценам на аналогичные объекты. Если должник не согласен с ценой, он может обратиться к независимому оценщику.
Управляющим назначается дата и время проведения торгов, информация об этом публикуется в открытом доступе. После утверждения судом предоставленной описи имущества законодательством РФ установлены сроки проведения торгов – 2 месяца.
Торги проводятся в электронном виде, участвовать в них могут все желающие. В обязательном порядке участники должны внести задаток – 5% от первоначальной стоимости объекта.
На первом этапе торгов повышение цены происходит на 5-10% от первоначальной стоимости заложенного имущества. Победит тот участник, который предложит за выставленный объект самую высокую цену. Если на данной этапе торги не состоялись, управляющий назначает второй этап, при этом стоимость объекта снижается на 10-30%. Если и на втором этапе товар не будет продан, назначается третий этап торгов. Именно здесь покупатель может приобрести имущество по самой низкой стоимости.
Все вырученные от продажи заложенного имущества средства идут на удовлетворение требований кредиторов согласно заявленному реестру требований.
Конкурсный управляющий составляет отчет о проделанной работе и направляет его на утверждение в арбитражный суд.
Распределение денежных средств, вырученных в результате продажи заложенного имущества, происходит по следующим правилам:

- 80% должен получить залогодержатель (банк).

- 15% идут на удовлетворение требований кредиторов первой и второй очереди.
- 5/-% — на погашение всех судебных издержек.