

**Ипотечное жилье: изменения в механизме продажи при банкротстве**

В Закон о банкротстве внесены изменения, позволяющие сохранить единственное жилье в ипотеке при банкротстве.

Первый вариант, предусматривает погашение третьим лицом требования, обеспеченного ипотекой единственного жилья физлица-банкрота.

Любая организация или физлицо с согласия должника вправе полностью погасить требования кредитора, обеспеченные ипотекой единственного жилья.

Сделать это можно не ранее 2-х месяцев с момента публикации сообщения о признании заявления о банкротстве обоснованным.

Если имущества (кроме единственного жилья и земли под ним) не хватает, чтобы расплатиться с кредиторами первой и второй очереди, нужно внести на специальный счет сумму для погашения таких требований, но не более 10% цены жилья по отчету оценщика.

Погашенное требование:

* превращается в беспроцентный заем от плательщика. Он может потребовать вернуть средства только через 3 года после завершения процедуры банкротства или прекращения производства по делу;
* исключается из реестра кредиторов, а жилье и земля под ним получают исполнительский иммунитет.

Второй вариант, это — заключение мирового соглашения должника-банкрота с кредитором, в залоге у которого единственное жилье.

Залоговый кредитор и физлицо-должник могут заключить мировое соглашение по особым правилам. Срок — не ранее 2 месяцев с момента публикации сообщения о признании заявления о банкротстве обоснованным.

Особенности соглашения:

* оно не распространяется на отношения должника с иными кредиторами и не требует их согласия;
* не нужно одобрения со стороны финансового управляющего;
* в соглашении должны участвовать все залоговые кредиторы, если жилье — предмет последующей ипотеки;
* в нем могут участвовать третьи лица;
* должны содержаться условия о порядке и сроке выплаты долга по ипотечным платежам (если она была на момент заключения соглашения);
* соглашение не прекращает производство по делу о банкротстве.

Со дня утверждения судом соглашения жилье и участок под ним получают исполнительский иммунитет. Требование кредитора исключается из реестра, но сохраняет силу. Должник продолжает погашать его так, словно процедуры банкротства не было.

Если мировое соглашение будет аннулировано или не будет исполняться, непогашенная часть требования кредитора восстанавливается в реестре, а жилье теряет исполнительский иммунитет.

«*Новые правила действуют с 8 сентября 2024 года. К делам, которые возбуждены до этой даты, они применяются в случае, если единственное ипотечное жилье еще не успели продать*», - отмечает начальник отдела по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций **Наталья Лунева.**

С уважением,

Заборовская Юлия Анатольевна,

Пресс-секретарь Управления Росреестра

по Волгоградской области

Mob: +7(937) 531-22-98

E-mail: [zab.j@r34.rosreestr.ru](zab.j%40r34.rosreestr.ru)