**Ипотечное жилье:**

**изменения в механизме продажи и судьбе при банкротстве**

В соответствии с Федеральным законом от 12.06.2024 N 140-ФЗ и Федеральным законом от 08.08.2024 N 298-ФЗ 08 сентября 2024 года вступили в силу нормы, позволяющие сохранить единственное жилье в ипотеке при банкротстве, а 11 сентября заработал упрощенный механизм продажи недвижимости залогодателем.

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 месяцев с момента публикации сообщения о признании заявления о банкротстве обоснованным.

Заявление о намерении погасить долг подается и рассматривается по тем же правилам, что и в процедуре внешнего управления.

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, а жилье и земля под ним получают 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.

Мировое соглашение должника-банкрота с кредитором, в залоге у которого единственное жилье

Залоговый кредитор и физическое лицо-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.

Если имущества (за исключением 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.

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.

Самостоятельная продажа заложенной недвижимости

Чтобы полностью погасить долг по кредитному договору или договору займа, физлицо, взявшее ипотеку в личных целях, может продать заложенное имущество в упрощенном порядке. Воспользоваться им можно до обращения взыскания на предмет залога.

Физлицо направляет залогодержателю заявление о том, что хочет продать недвижимость. Последний обязан рассмотреть заявление за 10 рабочих дней и, если нет ограничений, согласовать его. В уведомлении о согласии в том числе устанавливается минимальная продажная цена.

По общему правилу на продажу (в т.ч. регистрацию перехода права собственности к покупателю) и полный расчет по кредитному договору дается 4 месяца. В это время на недвижимость не могут обратить взыскание.

Выручка от продажи поступает на счет, указанный залогодержателем. Если за вычетом долга и дополнительных расходов останутся средства, залогодержатель вернет их. Правила начали действовать с 11 сентября 2024.