

## Информационное сообщение

Согласно пункту 5 статьи 61 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в редакции от 06.12.2011<sup>1</sup>, если залогодержатель в порядке, установленном Законом № 102-ФЗ, оставляет за собой предмет ипотеки, которым является принадлежащее залогодателю жилое помещение, а стоимости жилого помещения недостаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя, задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной и обеспеченное ипотекой обязательство прекращается. Задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной, если размер обеспеченного ипотекой обязательства меньше или равен стоимости заложенного имущества, определенной на момент возникновения ипотеки.

В соответствии с частью 3 статьи 2 Федерального закона от 23.06.2014 № 169-ФЗ «О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>2</sup> возникшие до 25.07.2014 обеспеченные ипотекой обязательства, по которым на указанную дату не были заключены договоры страхования ответственности заемщика и для исполнения которых залогодержатель после 25.07.2014 оставляет за собой предмет ипотеки, которым является принадлежащее залогодателю жилое помещение, прекращаются в порядке, установленном Нормой, без учета изменений, внесенных Законом № 169-ФЗ.

С учетом этого, положения Нормы о прекращении обязательства<sup>3</sup> действуют если обеспеченное ипотекой обязательство возникло

---

<sup>1</sup> Далее – Норма, Закон № 102-ФЗ.

<sup>2</sup> Далее – Закон № 169-ФЗ.

<sup>3</sup> Согласно статье 337 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности проценты,

до 25.07.2014<sup>4</sup>, размер обеспеченного ипотекой обязательства меньше или равен стоимости заложенного имущества, определенной на момент возникновения ипотеки, на 25.07.2014 по обязательству не был заключен договор страхования ответственности заемщика, и предметом залога является жилое помещение, которое залогодержатель оставил за собой в установленном законом порядке. При наличии этих условий положения Нормы применяются и в процедуре банкротства.

В связи с этим важно учитывать, что в подпадающих под Норму ситуациях:

1. В случае, если оставление кредитором за собой заложенного жилого помещения имело место до начала процедуры банкротства, требования по такому обязательству (с учетом его прекращения в полном объеме на основании Нормы) не подлежат включению в реестр требований кредиторов<sup>5</sup>.

2. В случае, если оставление кредитором за собой заложенного жилого помещения имело место в рамках процедуры банкротства, требования по такому обязательству (с учетом его прекращения в полном объеме на основании Нормы) не подлежат оставлению в реестре требований кредиторов<sup>6</sup>.

3. Перечисленные кредитору после оставления предмета ипотеки за собой денежные средства в погашение обязательства, прекращенного в полном объеме на основании Нормы, являются неосновательным

---

неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание предмета залога и связанных с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией расходов. С учетом этого на основании Нормы полностью прекращается задолженность по кредитному договору (в том числе просроченная), включая начисленные проценты, неустойки, судебные и иные расходы. Данная позиция находит отражение в судебной практике, например, в Постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2024 № 09АП-6682/2024 по делу № А40-98168/2023.

<sup>4</sup> В том числе, по договорам, заключенным до 07.03.2012.

<sup>5</sup> Данная позиция отражена в Постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2024 № 09АП-6682/2024 по делу № А40-98168/2023, Постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.07.2019 по делу № А41-75511/2018.

<sup>6</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2023 № 305-ЭС21-10270(3) по делу № А41-14480/2020.

обогащением кредиторов и подлежат возврату в конкурсную массу по правилам главы 60 ГК РФ.

Доведение данных позиций до суда соответствует обязанности арбитражного уполномоченного действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества, а также применять меры по защите имущества должника<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> В силу пунктов 2, 4 статьи 20.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».