



Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии
(Росреестр)

**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(БАНК РОССИИ)**

**Служба по защите прав
потребителей и обеспечению
доступности финансовых услуг**

107016, Москва, ул. Неглинная, 12, к. В

www.cbr.ru

тел.: (499) 300-30-00, 8 (800) 300-30-00

От 16.08.2024 № 59-3-5/39314

на от

О необходимости соблюдения
нормы п. 5 ст. 61 102-ФЗ

Служба по защите прав потребителей и обеспечению доступности финансовых услуг¹ осуществляет мониторинг исполнения кредиторами положений пункта 5 статьи 61 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в редакции от 06.12.2011² и применения Информационного письма Банка России от 17.06.2019 № ИН-06-59/50 «О правовых последствиях обращения взыскания на принадлежащий гражданину предмет ипотеки»³, направленный на восстановление кредиторами прав граждан, в частности, на аннулирование задолженности, возврат платежей, поступивших после оставления кредитором за собой заложенного имущества, и прекращение процедур взыскания.

Согласно Норме, 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

¹ Далее – Служба.

² Далее – Норма, Закон № 102-ФЗ.

³ Далее – Письмо № ИН-06-59/50.

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)»⁴ 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.

В ряде случаев взыскание задолженности, подлежащей прекращению на основании Нормы, осуществляется кредиторами в рамках процедур банкротства заемщиков, в связи с чем для эффективной реализации мероприятий по восстановлению прав граждан требуется содействие со стороны Росреестра как органа, осуществляющего надзор за деятельностью саморегулируемых организаций⁵ арбитражных управляющих⁶.

С учетом этого просим Росреестр через СРО арбитражных управляющих довести до их членов прилагаемое информационное сообщение в целях использования содержащихся в нем сведений в рамках процедур банкротства.

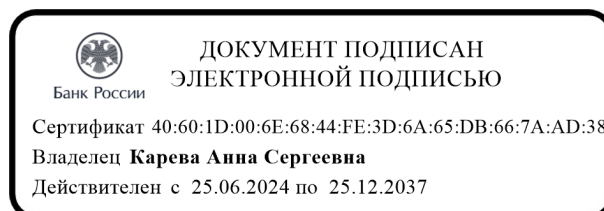
Будем благодарны за предоставление Росреестром информации о проведенных и/или запланированных мероприятиях письмом в адрес Службы в срок до 16.09.2024. В случае необходимости готовы к коммуникациям в рабочем порядке.

Приложение: 1 файл – Информационное сообщение.

Заместитель руководителя

А.С. Карева

Иванова А.В.
8(495)771-99-99, 173-50



⁴ Далее – Закон № 169-ФЗ.

⁵ Далее – СРО.

⁶ В силу пункта 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Информационное сообщение

Согласно пункту 5 статьи 61 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в редакции от 06.12.2011¹, 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)»² 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 прекращения обязательства³ действуют если обеспеченное ипотекой обязательство

¹ Далее – Норма, Закон № 102-ФЗ.

² Далее – Закон № 169-ФЗ.

³ 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,

возникло до 25.07.2014⁴, 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 кредиторов⁵.

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 кредиторов⁶.

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.

⁴ В том числе, по договорам, заключенным до 07.03.2012.

⁵ 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.

⁶ 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 должника⁷.

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