

Правовой разбор: неоплата дома, проданного с рассрочкой, при зарегистрированной ипотеке в силу закона

1. Краткая постановка вопроса

Продавцы (двое граждан, один из которых — несовершеннолетний ребёнок) продали принадлежавший им жилой дом, являвшийся для них единственным жильём, за 10 млн руб., при этом в нотариальном договоре купли-продажи отражено 4 млн руб. с рассрочкой платежа, а оставшиеся 6 млн руб. оформлены отдельным договором (неотделимые улучшения/имущество), в ЕГРН зарегистрирована ипотека в силу закона в пользу продавцов; покупатели внесли только один платёж и с просрочкой, далее оплата прекратилась, при этом незадолго до сделки налоговый орган подал заявление о банкротстве подконтрольной покупателю компании, счета компании арестованы, а за 15 минут до нотариального удостоверения сделки покупатели заключили брачный договор; продавцы переехали в другой регион, построили новый дом, но не могут завершить отделку, нуждаются в деньгах срочно и спрашивают о внесудебном/судебном обращении взыскания на дом, о расторжении договора и возврате недвижимости, о взыскании убытков и процентов, о продаже долга, о заявлении в полицию и об отсрочке уплаты государственной пошлины.

2. Квалификация правоотношений: конструкция «ипотека в силу закона» при продаже в рассрочку

2.1. Правовое основание ипотеки

Согласно **п. 5 ст. 488 ГК РФ**, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его полной оплаты товар, проданный в кредит, признаётся находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара. Применительно к недвижимости такой залог квалифицируется как **ипотека в силу закона** и применяются правила **Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»** (п. 1 ст. 1, ст. 20 — о государственной регистрации ипотеки).

По изложенным обстоятельствам обременение фактически зарегистрировано в ЕГРН как ипотека, что подтверждает: продавцы являются залогодержателями, а покупатели — залогодателями.

2.2. Ключевой вопрос: объём обеспеченного обязательства — 4 млн или 10 млн руб.

Это центральный вопрос, и однозначного ответа без текста обоих договоров дать нельзя — возможны две правовые версии.

Версия А (основная, формально-документальная): залог обеспечивает только 4 млн руб. - Залог в силу **п. 5 ст. 488 ГК РФ** обеспечивает обязанность по оплате **того товара, который продан по данному договору**. Если нотариальный договор купли-продажи дома определяет цену 4 млн руб., то именно эта сумма и обеспечивается ипотекой. - Платёж по «договору на неотделимые улучшения» (6 млн руб.) — это самостоятельное обязательство из другого договора, которое **не обеспечено** ипотекой (залог не возникает автоматически на иную сделку). - Практическое последствие: обратиться взыскание на дом можно для погашения 4 млн руб.; 6 млн руб. взыскиваются как обычный (необеспеченный) долг.

Версия Б (альтернативная, «единая сделка»): залог обеспечивает всю фактическую цену 10 млн руб. - Если будет доказано, что договор «на неотделимые улучшения» фактически прикрывал часть цены дома (неотделимые улучшения в силу **ст. 133, 135 ГК РФ** следуют судьбе главной вещи), то совокупная воля сторон была направлена на продажу дома за 10 млн руб., и можно ставить вопрос о том, что ипотека обеспечивает всю эту сумму. - Основание для такого перекалибровочного — **п. 2 ст. 170 ГК РФ** (притворная сделка; применяются правила прикрываемой сделки). - **Риск версии Б:** она фактически означает признание занижения цены в нотариальном договоре, что влечёт налоговые последствия для продавцов (НДФЛ, если объект был в собственности менее минимального срока — **ст. 217.1 НК РФ**). Кроме того, покупатели будут возражать против «6 млн без ипотечного обеспечения».

Иные оговорки. Неотделимые улучшения — категория, традиционно используемая в арендных отношениях (**ст. 623 ГК РФ**); в купле-продаже недвижимости отдельный «договор на улучшения» обычно прикрывает часть цены. Судебная практика при расхождении документов и фактических расчётов исходит из существа отношений, но доказывание в споре ложится на продавца.

Практический вывод по разделу. Рассчитывать следует на ипотечное обеспечение в отношении 4 млн руб. (нотариальный договор), а 6 млн руб. заявлять как отдельное денежное требование. Версию о 10 млн руб. можно заявить как дополнительную, но она несёт налоговый риск и требует доказательств единой сделки.

3. Обращение взыскания на заложенный дом

3.1. Основания и условия (ст. 50 ФЗ об ипотеке)

- **П. 1 ст. 50 ФЗ об ипотеке:** залогодержатель вправе обратиться взыскание при неисполнении или ненадлежащем исполнении обеспеченного ипотекой обязательства, в частности при неуплате или несвоевременной уплате суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное. При расхождении условий договора об ипотеке и обеспеченного обязательства приоритет у договора об ипотеке.
- **П. 2 ст. 50 ФЗ об ипотеке:** если обязательство исполняется периодическими платежами, обращение взыскания допускается при систематическом нарушении сроков — более трёх раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна, **если договором об ипотеке не предусмотрено иное.**
- **П. 3 ст. 50 ФЗ об ипотеке:** взыскание невозможно, если должник в силу закона/договора освобождается от ответственности за неисполнение.

Развилка практики по п. 2 ст. 50. - Позиция 1 (узкая): к рассрочке по договору купли-продажи применяется п. 2 ст. 50, и пока не набралось «более трёх просрочек в 12 месяцев», обращение взыскания преждевременно. Здесь на текущий момент просрочены, по существу, вторая-третья выплаты, что формально меньше порога. - **Позиция 2 (широкая, доминирующая):** п. 2 ст. 50 рассчитан на длительные обязательства (ипотечный кредит), а при неуплате всей согласованной суммы в срок действует общее правило п. 1 ст. 50 — уже сам факт неуплаты даёт право на взыскание. Тем более что норма применяется, «если договором об ипотеке не предусмотрено иное», а в нотариальном договоре, как правило, условие об обращении взыскания при любой просрочке согласовано. - **Версия для случая, когда просрочен весь долг:** если наступил срок всей оставшейся суммы (например, из-за условия о её досрочной выплате при просрочке), работает п. 1 ст. 50 и спора о «трёх просрочках» не возникает.

3.2. Внесудебный порядок — исполнительная надпись нотариуса (самый быстрый путь)

Согласно приведённым нормам (закон о совершенствовании порядка обращения взыскания на заложенное имущество; **ст. 55 ФЗ об ипотеке; ст. 90 Основ законодательства РФ о нотариате; ст. 12 ФЗ «Об исполнительном производстве»**):

- внесудебное обращение взыскания по исполнительной надписи нотариуса допускается на основании **нотариально удостоверенного договора об ипотеке либо нотариально удостоверенного договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона**, содержащего условие о внесудебном обращении взыскания;
- если права удостоверены закладной — условие о внесудебном порядке должно быть и в закладной, и в договоре, на основании которого она выдана.

Применительно к нашей ситуации: сделка нотариальная, ипотека в силу закона — значит, ключевой вопрос: **содержит ли нотариальный договор купли-продажи условие о возможности внесудебного обращения взыскания.**

- **Если да** — продавцы могут получить у нотариуса исполнительную надпись и предъявить её в ФССП, минуя суд. Это самый быстрый внесудебный путь.
- **Если нет** — остаётся только судебный порядок.
- Отдельно: если продавцы — индивидуальные предприниматели либо стороны связаны предпринимательским обязательством, допускается оставление залогодержателем имущества за собой (реализация по **ст. 56 ФЗ об ипотеке**); в бытовой сделке между гражданами этот механизм по общему правилу не применяется. Для жилого помещения гражданина внесудебный порядок имеет дополнительные ограничения (ст. 55 ФЗ об ипотеке) — их следует проверить у нотариуса при подаче документов.

3.3. Судебный порядок

Иск об обращении взыскания на заложенное имущество (с одновременным требованием о взыскании долга и процентов) подаётся в районный суд по месту нахождения дома или ответчика (**ст. 24, 30 ГПК РФ**, ст. 28 ГПК РФ), с обеспечительными мерами (**ст. 139-140 ГПК РФ**). Основной нормативный блок — **ст. 348, 349, 350, 350.1, 350.2 ГК РФ; ст. 50-56, 78 ФЗ об ипотеке.**

3.4. Единственное жильё покупателей — не препятствие

- **Ст. 446 ГПК РФ** запрещает обращать взыскание на единственное жильё должника **за исключением случаев, когда оно является предметом ипотеки** и на него по закону об ипотеке может быть обращено взыскание.
- **Ст. 78 ФЗ об ипотеке** прямо допускает обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру.
- Дополнительно — защита прав несовершеннолетних и органов опеки (ФЗ «Об опеке и попечительстве») влияет на сделку, но не отменяет ипотечного взыскания.

Практический вывод по разделу. Обращение взыскания на дом реально: покупатели не могут «спрятаться» за статусом единственного жилья, поскольку дом заложен. Самый быстрый сценарий — внесудебный, по исполнительной надписи нотариуса (если в нотариальном договоре есть соответствующее условие). Иначе — иск в районный суд с обеспечительными мерами. Следует немедленно поднять текст нотариального договора и проверить наличие условия о внесудебном порядке и наличие/отсутствие закладной.

4. Расторжение договора и возврат дома (ст. 489 ГК РФ)

4.1. Основание

П. 2 ст. 489 ГК РФ: когда покупатель не производит в установленный срок очередной платёж за проданный в рассрочку и переданный товар, продавец вправе, если иное не предусмотрено договором, отказаться от исполнения договора и потребовать возврата переданного товара, **за исключением случаев, когда сумма полученных от покупателя платежей превышает половину цены товара.**

По обстоятельствам получен лишь один платёж — существенно менее половины цены (будь то 4 млн или 10 млн). Значит, исключение не применяется, и право на отказ от договора и возврат дома **сохраняется**.

Механика: односторонний отказ от договора (**ст. 450.1 ГК РФ**) прекращает договор; далее продавец требует возврата недвижимости, а при отказе покупателя добровольно вернуть её и перерегистрировать право — обращается в суд. Взаимные предоставления по прекращённому договору подлежат возврату (**ст. 1102 ГК РФ** об unjust enrichment и общие правила о реституции), при этом продавец вправе зачесть свои убытки/требования (**ст. 410, 453 ГК РФ**).

4.2. Соотношение с обращением взыскания (важно)

Это **альтернативные** стратегии, и их нельзя механически соединить:

- **Путь 1 — обращение взыскания:** продавец оставляет договор в силе, требует деньги и получает их от продажи дома с торгов; право собственности покупателей прекращается по итогам реализации.
- **Путь 2 — расторжение по п. 2 ст. 489:** продавец прекращает договор и возвращает **сам дом**, вернув покупателю полученный платёж (с возможностью зачёта своих потерь). Залог как обеспечительный механизм в этом сценарии утрачивает смысл, поскольку обязательство по оплате прекращается возвратом вещи (прекращение залога — **ст. 352 ГК РФ**).

Возможны и комбинированные конструкции (например, первичное требование — взыскание долга и обращение взыскания; запасное — признание договора прекращённым), но их надо тщательно процессуально разводить.

4.3. Что выгоднее продавцу

Учитывая, что: - покупатели, вероятно, неплатёжеспособны (взыскать 6 млн необеспеченного долга и проценты с них будет крайне сложно); - сам дом стоит существенно больше 4 млн руб. и ликвиден;

— **возврат дома может оказаться экономически эффективнее**, чем «охота» за деньгами. Одновременно риски расторжения: покупатели уже могли ухудшить состояние объекта, а возврат потребует возврата им уплаченного 1 млн руб. (с зачётом убытков).

Практический вывод по разделу. У продавца есть полноценное право по **п. 2 ст. 489 ГК РФ** отказаться от договора и вернуть дом, поскольку оплачено меньше половины цены. Нужно выбрать одну основную стратегию (деньги через взыскание vs. возврат дома) и её последовательно реализовывать; при сомнениях в платёжеспособности покупателей приоритетной обычно является стратегия возврата дома.

5. Взыскание задолженности, процентов и убытков

5.1. Взыскание основного долга

- **4 млн руб.** — по нотариальному договору (обеспечены ипотекой).
- **6 млн руб.** — по отдельному договору (необеспеченные; при споре покупатели могут оспаривать как «фиктивные улучшения»; здесь важно

иметь доказательства реальности: акты, чеки, переписку, условия договора).

5.2. Проценты по ст. 395 ГК РФ

На просроченную к оплате сумму начисляются проценты за пользование чужими денежными средствами по ключевой ставке Банка России (**ст. 395 ГК РФ; п. 4 ст. 488 ГК РФ**; разъяснения — **Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств»**). Проценты «текут» с момента, когда каждая сумма должна была быть уплачена.

При наличии договорной неустойки соотношение определяется **ст. 394 ГК РФ** (по умолчанию зачётная неустойка); при отсутствии оговорки — проценты по ст. 395.

5.3. Убытки (аренда жилья, проценты по кредиту)

- Общее правило: **ст. 15, 393 ГК РФ** — виновная сторона возмещает убытки в полном объёме.
- Вынужденные расходы на аренду жилья в период просрочки и/или проценты по кредиту, взятому из-за неполучения денег, **могут быть заявлены как убытки**, но взыскиваются при доказанности: (а) причинной связи с просрочкой, (б) необходимости и разумности расходов, (в) предвидимости таких убытков (**п. 5 ст. 393 ГК РФ** — «предвидимость» по обязательствам при осуществлении предпринимательской деятельности).
- Для семьи с ребёнком-инвалидом разумность расходов на аренду жилья обосновывается проще (особые потребности, невозможность въехать в «бетонный» дом).
- Учитывайте **ст. 404 ГК РФ** (вина кредитора) — покупатели могут ссылаться на то, что продавцы не приняли мер к уменьшению убытков.

Практический вывод по разделу. Заявляйте: основной долг (4 + 6 млн), проценты по ст. 395 (с расчётом по датам платежей), убытки (аренда/кредитные проценты) — с обоснованием разумности и причинно-следственной связи. Убытки и проценты — наиболее оспариваемая часть; основной «вес» — долг и ипотека.

6. Мошенничество и заявление в полицию

6.1. Признаки состава

- **Ст. 159 УК РФ** (мошенничество), при необходимости — квалифицированные части по крупному/особо крупному размеру (суммы выше порогов, установленных примечанием к ст. 158 УК РФ), а также **ст. 165 УК РФ** (причинение имущественного ущерба путём обмана или злоупотребления доверием).
- Обстоятельства, работающие **в пользу** версии о мошенничестве:
- покупатели **до сделки** знали о тяжёлом финансовом состоянии своей компании (заявление налогового органа о банкротстве в июне, арестованные счета, наличие крупных долгов и новые иски);
- покупатели **за 15 минут до сделки** заключили брачный договор — что похоже на **заблаговременную подготовку к защите активов**;
- обещания «без проблем рассчитаться» при фактической неплатёжеспособности;
- характерная схема продажи «с рассрочкой», при которой передача вещи предшествует полной оплате.
- **Проблема доказывания:** требуется доказать **умысел на хищение (намерение не исполнять обязательство), возникший до сделки**.
Гражданско-правовой спор о неоплате сам по себе обычно не образует мошенничества, и полиция нередко отказывает со ссылкой на «гражданско-правовой характер» спора (**ст. 24 УПК РФ** — основания отказа; гл. 19 УПК РФ — порядок обжалования).

6.2. Как усилить заявление

- приложить переписку с обещаниями оплаты, претензию и отсутствие ответа;
- приложить сведения из ЕГРЮЛ/картотеки арбитражных дел о банкротстве и долгах компании на дату сделки;
- указать на брачный договор как признак подготовки;
- приложить документы по сделке и по неполучению оплаты;
- приложить сведения о состоянии счетов (если получится получить).

6.3. Возможные линии защиты покупателей

- «Гражданско-правовой спор», «не было умысла», «планировали платить, но обстоятельства ухудшились»;
- ссылка на то, что сделка совершалась **не компанией, а гражданами**, и их личные финансы не связаны с долгами компании;

- ссылка на брачный договор как на нормальное семейное решение.

Практический вывод по разделу. Заявление в полицию по **ст. 159/165 УК РФ** подать имеет смысл: оно способствует проверке, возможной оценке активов, распространению на них обеспечительных мер и давит на должников. Но рассчитывать только на уголовный путь для получения денег нельзя — он длителен и не гарантирован; гражданский иск должен идти **параллельно** (в том числе как гражданский иск в уголовном деле — **ст. 44 УПК РФ**, если дело возбудят).

7. Продажа долга (уступка права требования — цессия)

- Покупатели и продавцы — граждане, поэтому уступка регулируется **ст. 382-390 ГК РФ**. По общему правилу согласие должника не требуется, если договором не запрещена уступка (**ст. 388 ГК РФ**).
- При уступке права по обеспеченному ипотекой обязательству к новому кредитору переходят и права залогодержателя (**ст. 384 ГК РФ; ст. 47 ФЗ об ипотеке**), с соответствующей регистрацией в ЕГРН.
- **Экономика:** покупатели неплатёжеспособны, поэтому «цена долга» будет с дисконтом; лучше защищена (и дороже) часть, обеспеченная ипотекой (4 млн), хуже — необеспеченные 6 млн.
- Альтернатива — выдача **закладной** (если она есть) и её продажа; по обстоятельствам пользователя закладная, судя по всему, отсутствует (ипотека в силу закона из нотариального договора).

Практический вывод по разделу. Продажа долга — это способ быстро получить хотя бы часть денег, но по существенно сниженной цене. Она имеет смысл, если семье критично быстро получить деньги и она готова «потерять» дисконт. Поскольку по 4 млн есть ипотечное обеспечение, именно эту часть можно продать на более выгодных условиях, а по 6 млн — отдельно, либо вовсе не продавать её, а взыскивать самостоятельно.

8. Отсрочка (рассрочка, уменьшение) государственной пошлины

8.1. Нормы

- **Ст. 90 ГПК РФ** — суд общей юрисдикции, исходя из имущественного положения стороны, вправе отсрочить/рассрочить уплату госпошлины либо

уменьшить её размер (для дел против граждан дело пойдёт в районный суд — **ст. 24 ГПК РФ**).

- **Ст. 333.41 НК РФ** — отсрочка/рассрочка предоставляется по ходатайству заинтересованного лица; на сумму госпошлины проценты не начисляются.
- **Ст. 333.20 НК РФ** — основания и порядок предоставления льгот по госпошлине при обращении в суды.
- **Ст. 102 АПК РФ** — применима, если спор по каким-то требованиям окажется в арбитражном суде (например, если часть обязательства связана с компанией-должником); правило аналогично: суд вправе отсрочить/рассрочить уплату или уменьшить размер.

8.2. Как обосновать ходатайство

- справки о доходах (в т.ч. об отсутствии зарплаты у супруга на новом месте);
- документы об уходе за ребёнком-инвалидом (справка об инвалидности, документы МСЭ, свидетельство о рождении);
- справка о составе семьи;
- документы о переезде (выписки ЕГРН на новый дом, регистрация по месту пребывания);
- при необходимости — справка из центра занятости/налоговой об отсутствии доходов.

8.3. Размер госпошлины

- Если иск соединяет требование о взыскании долга — госпошлина считается как по требованию имущественного характера, подлежащему оценке (**подп. 1 п. 1 ст. 333.19 НК РФ**), от цены иска.
- Если требование об обращении взыскания на предмет ипотеки заявляется отдельно — оно квалифицируется как требование неимущественного характера (**подп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ**).
- В любом случае на стадии подачи имеет смысл просить **отсрочку/рассрочку либо уменьшение**.

Практический вывод по разделу. Отсрочка/рассрочка/уменьшение госпошлины — реально применимый инструмент; для этого к иску прикладывается мотивированное ходатайство и подтверждающие документы. Если удаётся уйти во внесудебный порядок (исполнительная надпись нотариуса), вопрос о крупной госпошлине снимается вовсе.

9. Стратегия: как быстрее получить деньги (сводная развилка)

Ниже — версии с оценкой применимости и скорости.

Версия 1. Внесудебное обращение взыскания по исполнительной надписи нотариуса. - Применима, если нотариальный договор содержит условие о внесудебном порядке. - Скорость: максимальная среди ипотечных путей (без суда). - Риск: ограничения для жилых помещений граждан; неплатёжеспособность может «съесть» время на торги. - **Когда выбирать:** при наличии условия в договоре и желании продавцов получить деньги от реализации дома.

Версия 2. Судебное обращение взыскания + взыскание долга и процентов. - Применима всегда (универсальный путь), с обеспечительными мерами. - Скорость: средне-низкая (суд → торги). - **Когда выбирать:** если условия о внесудебном порядке нет или есть сомнения в его применимости.

Версия 3. Расторжение договора и возврат дома (п. 2 ст. 489 ГК РФ). - Применима, поскольку оплачено меньше половины цены. - Дом ликвиден, стоит больше обеспеченного долга; риск неплатёжеспособности покупателей минимизируется. - **Когда выбирать:** если приоритет — вернуть актив, а не «догонять» деньги с неплатёжеспособных граждан.

Версия 4. Взыскание необеспеченных 6 млн + проценты + убытки. - Дополняет любую из версий 1-3. - Эффективность зависит от платёжеспособности покупателей — низкая; заявлять, но без завышенных ожиданий.

Версия 5. Продажа долга (цессия). - Даёт быстрые деньги с дисконтом; выгоднее по обеспеченной ипотекой части. - **Когда выбирать:** когда критично получить деньги немедленно и продавцы готовы к дисконту.

Версия 6. Уголовное заявление (ст. 159/165 УК РФ). - Дополнительный рычаг, параллельно гражданскому процессу. - **Когда выбирать:** всегда целесообразно подать как усиление; но не как основной способ возврата денег.

Интегральный сценарий (оптимум): 1. Немедленно поднять нотариальный договор: проверить (а) условие о внесудебном порядке, (б) наличие закладной, (в) цену и предмет. 2. Проверить/обновить ЕГРН; убедиться, что ипотека зарегистрирована и не снята; следить за возможными новыми обременениями. 3. Параллельно: (а) при наличии условия — внесудебная исполнительная надпись; (б) при отсутствии — иск об обращении взыскания и взыскании долга с обеспечительными мерами; (в) как запасной/приоритетный вариант —

рассматривать расторжение по п. 2 ст. 489 и возврат дома, если важнее вернуть актив. 4. Подать заявление в полицию (ст. 159/165 УК РФ) с приложением доказательств осведомлённости о неплатёжеспособности и брачного договора. 5. Заявить ходатайство об отсрочке/рассрочке госпошлины (ст. 90 ГПК РФ; ст. 333.41 НК РФ). 6. Рассматривать продажу обеспеченного ипотекой долга — если критична скорость.

О «цене по первому заявлению». Если речь о цене иска — базовая цена формируется как сумма основного долга (4 млн + 6 млн) плюс проценты по ст. 395 на дату подачи (с пересчётом на дату решения) плюс обоснованные убытки (аренда/кредит); требование об обращении взыскания — отдельно. Если же речь о продаже долга — ориентир цены по обеспеченной ипотекой части будет заметно выше, чем по необеспеченной части, поскольку по ней есть реальное обеспечение (ликвидный дом).

10. Дополнительные замечания (риски и скрытые факторы)

1. **Брачный договор покупателей.** Может быть оспорен кредиторами как способ сокрытия имущества; в рамках вашего спора факт заключения брачного договора за 15 минут до сделки — дополнительный аргумент в пользу умысла. Обратите внимание на **ст. 46 СК РФ** (обязанность уведомлять кредиторов), **гл. 9 СК РФ** (недействительность брачного договора).
2. **Ипотека и смена супружеского режима.** Залог следует за имуществом независимо от режима собственности супругов (**ст. 353 ГК РФ**), поэтому брачный договор не «выводит» дом из-под ипотеки.
3. **Занижение цены в нотариальном договоре.** Риск налоговых последствий для продавцов, а также риск судебного спора о цене (см. раздел 2). Оценивайте этот риск заранее.
4. **Сделка с долей несовершеннолетнего.** Если при продаже требовалось согласие органа опеки и оно не получено, это создаёт самостоятельные основания для оспаривания (**ст. 37 ГК РФ; ФЗ «Об опеке и попечительстве»**). Этот путь может быть использован как дополнительный инструмент, но требует оценки последствий для продавцов.
5. **Возможность банкротства самих покупателей.** Если они будут признаны банкротами, требование продавца попадёт в реестр; обеспеченная ипотекой часть получает приоритетное покрытие за счёт предмета залога (**ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»**, нормы о залоговых кредиторах).

-
- 6. Обеспечительные меры.** Независимо от выбранного пути, целесообразно заявлять арест дома и запрет регистрационных действий (ст. 139–140 ГПК РФ) — помимо уже существующей ипотеки.
-

Практические выводы (сводно по версиям)

- **Объём ипотечного обеспечения:** рассчитывайте на 4 млн руб.; 6 млн руб. — отдельное необеспеченное требование; версия «единой сделки на 10 млн» возможна, но несёт доказательственные и налоговые риски.
 - **Обращение взыскания на дом:** возможно — единственное жильё покупателей защитой не пользуется (ст. 446 ГПК РФ, ст. 78 ФЗ об ипотеке). Самый быстрый путь — исполнительная надпись нотариуса (при наличии условия в нотариальном договоре); иначе — суд.
 - **Расторжение и возврат дома:** право есть, поскольку оплачено меньше половины цены (п. 2 ст. 489 ГК РФ); это альтернатива, а не дополнение к обращению взыскания. При неплатёжеспособности покупателей возврат дома часто выгоднее.
 - **Долг + проценты + убытки:** заявляйте 4 млн (обеспечено) + 6 млн (необеспечено) + проценты по ст. 395 ГК РФ + убытки (аренда/кредит) с обоснованием.
 - **Полиция:** заявление по ст. 159/165 УК РФ подавайте, но как параллельный, а не единственный механизм.
 - **Продажа долга:** способ быстрых денег с дисконтом; особенно целесообразно по обеспеченной ипотекой части.
 - **Госпошлина:** отсрочка/рассрочка/уменьшение реальны (ст. 90 ГПК РФ; ст. 333.41, 333.20 НК РФ; при необходимости — ст. 102 АПК РФ); документы подтверждающие (инвалидность ребёнка, отсутствие доходов, переезд) приложить.
-

11. Список использованных нормативных источников

Гражданский кодекс РФ (часть первая): - ст. 15, 170, 334, 348, 349, 350, 350.1, 350.2, 352, 353, 382–390, 393, 394, 395, 404, 410, 450.1, 453, 488, 489, 1102

Гражданский кодекс РФ (часть вторая): - ст. 488 (оплата товара через определённое время после передачи), ст. 489 (оплата товара в рассрочку), ст. 623 (неотделимые улучшения)

Семейный кодекс РФ: - ст. 44, 46 (брачный договор, уведомление кредиторов)

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: - ст. 1, 20, 47, 50, 51, 54, 55, 56, 78

Гражданский процессуальный кодекс РФ: - ст. 24, 30, 90, 139–140, 446

Арбитражный процессуальный кодекс РФ: - ст. 102 (уплата государственной пошлины), ст. 129

Налоговый кодекс РФ (часть вторая): - ст. 217.1, 333.19, 333.20, 333.41

Уголовный кодекс РФ: - ст. 159, 165

Уголовно-процессуальный кодекс РФ: - ст. 24, 44, гл. 19

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: - ст. 50 (особенности государственной регистрации при переходе прав на заложенное недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него; перечень документов при внесудебном обращении взыскания по исполнительной надписи нотариуса)

Федеральный закон «Об исполнительном производстве»: - ст. 12 (виды исполнительных документов), ст. 68, 87–90 (обращение взыскания и реализация)

Основы законодательства РФ о нотариате: - ст. 90 (исполнительная надпись нотариуса)

Федеральный закон «Об опеке и попечительстве»: - нормы о распоряжении имуществом подопечного (согласие органа опеки)

Закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество» (по данным ИПС «Законодательство России»): - нормы о внесудебном обращении взыскания на предмет ипотеки по исполнительной надписи нотариуса; об оставлении залогодержателем имущества за собой при предпринимательском обеспечении

Постановления Пленума Верховного Суда РФ: - Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств» - Постановление Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений ГК РФ об обязательствах и их исполнении» - Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» - Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 08.10.1998 № 13/14 (о процентах по ст. 395 ГК РФ)

Разбор носит информационно-правовой характер, опирается на изложенные обстоятельства (тексты обоих договоров и условия нотариального договора о внесудебном порядке непосредственно не исследовались) и не заменяет индивидуальную консультацию по итогам изучения документов.

