

ДОЛГИ И БАНКРОТСТВО · ЗАЛОГ ЖИЛЬЯ

Рефинансирование под залог квартиры: чем рискуете и какие есть варианты

ГПК РФ ч. 1 ст. 446 · ГК РФ ст. 348 · Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке» ст. 54.1, 78 · Закон № 353-ФЗ о потребительском кредите ст. 6.1-1 · Закон № 127-ФЗ о банкротстве ст. 213.25, 223.2 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Единственное жильё защищено от взыскания, но не тогда, когда оно в залоге. Подписав залог при рефинансировании, вы превращаете обычные кредиты в долг, за который могут забрать квартиру. Прочтите лист до подписи. Если уже подписали — раздел в конце.

Главное правило

Залог снимает защиту единственного жилья. По ч. 1 ст. 446 ГПК на единственное жильё взыскание не обращают, кроме случая, когда оно в залоге. Банк может забрать заложенную квартиру за любой кредит, не только за кредит на её покупку (ст. 78 закона «Об ипотеке»).

Когда банк может обратить взыскание

Взыскание **не допускается**, только если одновременно: долг меньше 5 % стоимости квартиры и просрочка меньше 3 месяцев (ст. 54.1 закона «Об ипотеке», ст. 348 ГК). Выйти за любую из границ достаточно. Если платили с опозданием больше трёх раз за 12 месяцев — взыскание возможно, даже когда каждая просрочка маленькая.

1 Банк подаёт в суд

Требует долг и обращение взыскания на квартиру.

2 Торги

Суд устанавливает начальную цену, квартиру продают на торгах через приставов.

3 Расчёт

Из выручки гасят долг и расходы. Остаток — вам. Если выручки не хватило, остаток долга может сохраниться — смотрите договор.

Варианты без залога квартиры

✓ Рефинансирование без залога

Ставка выше, но квартира не под ударом. Банк обычно первым его не предлагает. Спросите прямо и сравните несколько банков.

✓ Реструктуризация по каждому кредиту

Письменное заявление в банк: снижение дохода, болезнь, потеря работы — с документами.
Банк не обязан соглашаться, но ответ сохраните.

✓ Банкротство

СТ. 223.2 127-ФЗ

Единственное жильё без залога в банкротстве остаётся у вас. Долг от 25 000
₽ до 1 млн ₽ и исполнительное производство окончено за отсутствием
имущества — можно без суда через МФЦ.

✗ Банкротство после залога

СТ. 213.25 127-ФЗ

Заложенную квартиру в банкротстве продают, даже если она единственная.
Поэтому сначала решите, нужно ли банкротство, и только потом —
подписывать ли залог.

Если залог уже подписан

1 Не копите просрочку

Просрочка 3 месяца или долг от 5 % стоимости квартиры — граница, после которой суд
вправе обратиться взыскание.

2 Ипотечные каникулы

До 6 месяцев паузы, если квартира единственная, а доход упал больше чем на 30 %, потеряли
работу или заболели (ст. 6.1-1 закона № 353-ФЗ). Проверьте лимит суммы кредита для вашего
региона.

3 Пишите банку сразу

Реструктуризация, отсрочка — письменно, с документами о доходе. Устные разговоры в суде
не помогут.

4 Пришёл иск — спорьте о цене

Заявите свою оценку квартиры: от начальной цены на торгах зависит, останется ли вам что-то
после продажи.

Чего не делать

- ✗ Не подписывайте залог единственного жилья ради снижения ставки на 2–3 пункта, не
сравнив варианты без залога.
- ✗ Не рассчитывайте на ст. 446 ГПК, если квартира в залоге.
- ✗ Не молчите при первых трудностях: каждый месяц просрочки приближает взыскание.

КОДОВОЕ СЛОВО

РЕФЗАЛОГ

Напишите его боту @labpravabot — пришлём этот лист и разберём вашу
ситуацию.

Телефон +7 (499) 390-60-21 · labprav.ru

Банк предлагает собрать кредиты под залог квартиры? Напишите в Telegram @labpravabot, сколько кредитов, на какую сумму и единственное ли это жильё, — скажем, чем рискуете и есть ли путь без залога.

Нужен разбор вашего случая: письменная консультация юриста — правовая позиция, перечень документов и план действий по шагам. Заключение остаётся у вас. Запись по телефону +7 (499) 390-60-21.