

## **НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРИ ОБРАЩЕНИИ ВЗЫСКАНИЯ НА ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ ДОЛЖНИКА**

В настоящей статье рассматриваются проблемные вопросы правового регулирования залога недвижимого имущества при обращении взыскания на заложенное имущество, которое является единственным помещением пригодным для постоянного проживания заемщика и членов его семьи. В статье предлагаются внесения изменений в частности возложения обязанности на кредитные организации предоставлять заемщикам реструктуризацию долгов.

*Ключевые слова:* залог; ипотека; обращение взыскания на заложенное имущество; реструктуризация долгов.

В настоящее время ипотечное кредитование является наиболее распространенным способом в разрешении жилищных проблем граждан. 16 июля 1998 года в России был принят Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке» (залоге недвижимости) (далее по тексту – Закон об ипотеке) [2]. Далее, в 2003 году, принимается Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» [3].

Согласно указанным законам банки и иные кредитные организации получили возможность предоставлять гражданам денежные средства в кредит по договору ипотеки для целей приобретения либо строительства недвижимого имущества. Для обеспечения исполнения обязательства гражданином заключается договор залога недвижимого имущества, который в свою очередь является гарантом в возврате банку денежных средств.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения гражданином (заемщиком) своих обязательств по возврату денежных средств, полученных в кредит, Залогодержатель удовлетворяет свои требования за счет обращения взыскания на заложенное имущество. Однако в данной сфере встречаются сложности в процедуре удовлетворения требований Залогодержателя путем обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, приобретенное либо построенное гражданином за счет средств ипотечного кредита, если такое имущество является единственным пригодным для постоянного проживания должника и совместно проживающих с ним членов семьи помещением.

Рассматриваемая тема в настоящее время является актуальной и нуждается в дальнейшей практической разработке и совершенствования.

В связи с нестабильной финансовой ситуации в стране все больше встречаются ситуации, когда у гражданина нет имущества, достаточного для погашения требований кредиторов, кроме единственного жилья, приобретенного за счет ипотечного кредита.

---

\* Цыганова Елена Валерьевна – студент, кафедра предпринимательского и финансового права, Юридический институт, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, 12Alenochka@mail.ru.

Согласно статье 446 Гражданского процессуального кодекса РФ, взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности: жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание [1].

В силу статьи 50 Закона об ипотеке Залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего Федерального закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

В Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 04.12.2003 № 456-О разъяснено, что положения статьи 446 Гражданского процессуального кодекса РФ, запрещающие обращать взыскание не на любое принадлежащее должнику жилое помещение, а лишь на то, которое является для него единственным пригодным для проживания, направлены на защиту конституционного права на жилище не только самого должника, но и членов его семьи, в том числе находящихся на его иждивении несовершеннолетних, престарелых, инвалидов, а также на обеспечение охраны государством достоинства личности, как того требует статья 21 (часть 1) Конституции Российской Федерации, условий нормального существования и гарантий социально-экономических прав в соответствии со статьей 25 Всеобщей декларации прав человека [4].

Спустя 9 лет Конституционный Суд РФ поменял свою позицию относительно обращения взыскания на единственное жилье. В своем Определении от 17.01.2012 года № 13-О-О Конституционный Суд РФ указал, что абзац второй части первой статьи 446 ГПК Российской Федерации содержит запрет обращения взыскания на жилое помещение, если для гражданина-должника и членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания. Между тем этот запрет не распространяется на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, на которое в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание. В частности, положения названной статьи в их взаимосвязи с пунктом 1 статьи 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не исключают обращение взыскания на заложенную квартиру – при условии, что такая квартира была заложена по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита на приобретение или строительство таких или иных квартир, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры [5].

Ранее по указанному вопросу Верховный Суд РФ уже выражал свою позицию. В своем Определении от 28 июня 2011 года отменяя судебные постановления в части отказа в удовлетворении исковых требований об обращении взыскания на заложенную квартиру, Верховный Суд Российской Федерации указал, что наличие у гражданина-должника жилого помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания для него и членов его семьи, совместно проживающих в таком помещении, не является препятствием для обращения на него взыскания, если соответствующее жилое помещение является предметом ипотеки (договорной или законной) [6].

Аналогичная позиция была выражена Президиумом ВАС РФ. Постановлением Президиума ВАС РФ от 26.11.2013 № 6283/13 указал на следующее: пункт 1 ст. 78 Закона об ипотеке регулирует лишь особенности прекращения права пользования жилым домом или квартирой при обращении залогодержателем взыскания на них в ситуации, когда дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение.

Выводы судов о том, что положения указанного пункта устанавливают исполнительский иммунитет в отношении единственного пригодного для постоянного проживания помещения, переданного в ипотеку, ошибочны [7].

Таким образом, имущественный иммунитет не распространяется на недвижимое имущество приобретенного гражданином за счет средств ипотечного кредита. Как следствие на такое имущество может быть обращено взыскание, даже при условии того, что оно является для должника и членов его семьи единственным помещением, пригодным для постоянного проживания.

В свою очередь требовать выселения гражданина-должника и членов его семьи из единственного жилья может только собственник недвижимого имущества. Однако до тех пор, пока кредитор находится в статусе залогодержателя, такое право у него не возникает.

Закон об ипотеке не предусматривает выселение гражданина-должника и членов его семьи из жилого помещения, на которое обращено взыскание. Прекращение их права пользования заложенным недвижимым имуществом допускается законом только в случае обращения взыскания на дом или квартиру и реализации этого имущества. Таким образом, для прекращения их права пользования необходимо совокупное соблюдение двух условий: 1) наличие вступившего в законную силу решения суда об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество; 2) реализация этого имущества, которая производится путем продажи с публичных торгов. При этом если публичные торги состоялись, то собственником ипотечного жилого помещения становится третье лицо, которое их выиграло. В том случае, если торги не состоялись, банк вправе приобрести по соглашению с залогодателем заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования. Если такое соглашение не состоялось, проводятся повторные торги. При объявлении их несостоявшимися банк вправе

оставить предмет залога за собой. Если банк не воспользуется этим правом в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, залог прекращается (пп. 4–6 ст. 350.2 ГК РФ).

Следует отметить, что на день проведения публичных торгов должник и члены его семьи остаются проживать в залоговом имуществе и только после его реализации, то есть после продажи такого имущества с публичных торгов, их право пользования домом прекращается. Если на заложенный дом (квартиру) зарегистрировано право собственности должника, то в силу ст. 237 ГК РФ право собственности на имущество прекращается у собственника только с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество.

Таким образом, новый собственник, желая освободить приобретенное им жилое помещение от проживающих в нем лиц, должен в дальнейшем обратиться в суд с требованием о выселении указанных лиц, и только после вступления в законную силу решения суда об удовлетворении иска он может требовать исполнения решения о выселении.

Следовательно, обращение взыскания на жилой дом в целях погашения задолженности по обязательствам, вытекающим из ипотечного кредита, без выселения из него должника и членов его семьи до продажи залогового имущества с публичных торгов является сложным и длительным процессом.

В целях сохранения баланса интересов кредитора и должника, законодателем было принято решение о предоставлении лицам, проживающим в жилом доме (квартире), на который обращено взыскание, жилых помещений маневренного фонда. Указанные положения закреплены в статье 106 Жилищного кодекса РФ.

Следует согласиться с точкой зрения С.А. Ивановой о невозможности обеспечения реальных прав кредиторов по взысканию долга. Муниципальные образования не заинтересованы в предоставлении жилых помещений маневренного фонда для этих целей. Более того, нельзя не учитывать, что предоставление для этих целей жилых помещений маневренного фонда не отвечает их интересам, поскольку после производства расчетов эти лица утрачивают право пользования жилыми помещениями маневренного фонда, могут не иметь другого жилого помещения, быть малообеспеченными и нуждающимися в предоставлении жилого помещения. В этих случаях на органы местного самоуправления по закону возлагается обязанность предоставить им при наличии условий, указанных в Жилищном кодексе РФ, жилые помещения для постоянного проживания бесплатно по договору социального найма из своего муниципального жилищного фонда. Кроме того, муниципалитеты сохраняют помещения маневренного фонда для предоставления их лицам, лишившимся жилых помещений в результате стихийных, природных и техногенных катастроф. Эта категория лиц тоже имеет право на предоставление им помещений маневренного фонда. Многие муниципалитеты вообще не имеют жилых помещений, относящихся к маневренному фонду [8, с. 46].

Зачастую при указанных обстоятельствах у муниципальных образований нет обязанности, возможностей иногда и просто желания предоставлять жилые

помещения маневренного фонда гражданам – должникам по ипотечным кредитам (и членам их семьи).

В этом контексте на практике возникают следующие проблемы:

➤ Сложная юридическая процедура обращения взыскания задолженности по ипотечному кредиту на заложенное недвижимое имущество, приобретенное за счет средств кредита, в случае, если для должника и членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением.

➤ Продажа залогового недвижимого имущества дома, обремененного правами других лиц (членов семьи должника), существенно снижает продажную цену, как следствие, уменьшается и размер суммы, которая засчитывается в счет погашения задолженности.

➤ После продажи жилого помещения с публичных торгов и расчетом с кредитором, у гражданина-должника не всегда имеется реальная финансовая возможность для приобретения нового жилья пригодного для постоянного проживания. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается лишь на период до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание. После чего такие граждане подлежат выселению.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что на сегодняшний день недостаточно соблюден баланс интересов должника и членов его семьи, имеющих конституционное право на жилое помещение, и интересов кредитора, имеющего законное право на возврат принадлежащих ему денежных средств непогашенного кредита путем обращения взыскания на такое имущество. Судебная практика однозначно дает понять о том, что обращение взыскания на заложенное имущество, являющееся единственным жильем для должника, возможно. При этом фактически должник совместно с членами своей семьи остается на улице.

Для предотвращения обращения взыскания на заложенное имущество, автором предлагается рассмотреть вопрос об обязанности банка (залогодержателя) при наличии уважительных причин неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком своих обязательств по погашению ипотечного кредита предложить последнему реструктуризацию долга на срок от 1 года до 3 лет. В случае дальнейшего исполнения своих обязательств по погашению ипотечного кредита обратиться взыскание на заложенное имущество. Хотелось бы обратить внимание, что в настоящей статье подразумевается не о праве банка рассмотреть заявления заемщика о реструктуризации долгов, а об обязанности при наличии уважительности причины неисполнения должником своих обязательств. Тем самым автор считает, что вышеуказанная обязанность позволит должнику (заемщику) восстановить свою платежеспособность, а также сохранения заложенного имущества.

### **Список использованной литературы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федераль-

ный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Об ипотеке (залоге недвижимости) : Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

3. Об ипотечных ценных бумагах : Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ (ред. от 25.11.2017) // Собрание законодательства РФ. 2003. № 46, ч. 2. Ст. 4448.

4. Определение Конституционного Суда РФ от 04.12.2003 года № 456-О // СПС «КонсультантПлюс».

5. Определение Конституционного Суда от 17.01.2012 года № 13-О-О // СПС «КонсультантПлюс».

6. Определение Верховного Суда РФ от 28.06.2011 года // СПС «КонсультантПлюс».

7. Постановление Президиума ВАС РФ от 26.11.2013 № 6283/13 // СПС «КонсультантПлюс».

8. Иванова С.А. О проблемах правового регулирования возврата долга путем обращения взыскания на жилой дом (квартиру), построенный или приобретенный за счет средств ипотечного кредита // Современный юрист. 2015. № 2. С. 40–49.