

УДК 347.27

Мартиросян Наталья Рафаеловна,
Санкт-Петербургский институт (филиал)
ФГБОУ ВО «Всероссийский государственный университет юстиции
(РПА Минюста России)»,
Martirosian Natalia Rafaelovna,
St. Petersburg Institute (branch) of the All-Russian
State University of Justice (RPA of the Ministry of Justice of Russia)

**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ ИНСТИТУТА ИПОТЕКИ
CURRENT ISSUES OF LEGAL REGULATION
OF THE MORTGAGE INSTITUTE**

Аннотация: Правовое регулирование ипотеки и вопрос обращения взыскания на ипотечный объект, который является единственным доступным для проживания у залогодержателя. Также рассмотрен вопрос реализации ипотечного имущества на торгах или аукционе.

Abstract: Legal regulation of mortgages and the issue of foreclosure on a mortgaged property, which is the only one available for residence to the mortgagee. The issue of selling mortgaged property at auction or auction was also considered.

Ключевые слова: залогодатель, залогодержатель, ипотека, недвижимое имущество, реализация заложенного имущества, обращение взыскания.

Keywords: mortgagor, mortgagee, mortgage, real estate, sale of pledged property, foreclosure.

Ипотека представляет собой юридический инструмент, который позволяет человеку получить кредит под залог своей недвижимости. В случае невыполнения обязательств перед кредитором, заложенное имущество может быть реализовано для погашения долга. Ипотечное кредитование позволяет людям приобрести жилье или решить другие жилищные проблемы, платя постепенно за кредит в течение определенного срока. Этот вид кредитования является широко распространенным и востребованным среди населения, так как позволяет решить проблему жилья без необходимости иметь полную сумму наличных средств

В юридическом смысле ипотека – способ обеспечения денежных обязательств, выражающийся в том, что отведенное для целей залога недвижимое имущество в случае неплатежеспособности должника выступает источником компенсации имущественных потерь кредитора [1, с.87].

Ипотека как юридический инструмент имеет древние корни и широкое распространение в различных правовых системах. В России законодательное регулирование ипотеки началось с принятия Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [2] в 1998 году. Этот закон устанавливает основные принципы и правила, касающиеся ипотечного кредитования.

Сейчас ипотечное кредитование в России регулируется не только указанным законом, но также нормами Гражданского кодекса РФ, федеральными законами и другими нормативными правовыми актами. Это позволяет установить четкие правила для всех участников процесса и обеспечить защиту интересов как заемщиков, так и кредиторов.

Ипотечное кредитование является важным инструментом для развития жилищного строительства и обеспечения населения жильем. Правовое регулирование этого процесса играет ключевую роль в обеспечении стабильности и защите прав всех сторон, участвующих в сделке.



Обеспечение обязательств:

1. Ипотека служит гарантией исполнения обязательств должника перед кредитором. По сути, это способ обеспечения кредита недвижимостью, который позволяет кредитору получить доступ к заложенному имуществу в случае невыполнения должником своих обязательств.

2. Право залогодержателя: Залогодержатель (кредитор) имеет право на получение удовлетворения своих требований из стоимости заложенного имущества в случае допущенной должником задолженности.

3. Публичность: Договор ипотеки должен быть оформлен в письменной форме и зарегистрирован в установленном порядке для обеспечения публичности и защиты интересов сторон.

4. Имущественное обеспечение: Ипотека предполагает залог недвижимости или другого имущества должника в качестве обеспечения исполнения обязательств. Это имущественное обеспечение является основным элементом данного договора.

5. Добровольность: Заключение договора ипотеки осуществляется по взаимному согласию сторон и является добровольным актом, который может быть использован для обеспечения различных видов обязательств.

Эти признаки характеризуют договор ипотеки как важный инструмент гражданского права, который обеспечивает защиту интересов сторон и способствует развитию финансовых отношений [3, с.38].

Изучение проблем правового регулирования ипотеки действительно является актуальным в современном обществе, где большинство сделок с недвижимым имуществом осуществляются с использованием ипотеки. Наиболее распространенными причинами возникновения судебных споров в этой области являются:

1. Ненадлежащее исполнение должником кредитного договора, обеспеченного ипотекой: В случае, если должник не выполняет свои обязательства по кредитному договору, заключенному под залог недвижимости, возникают споры между кредитором и должником относительно исполнения обязательств и возможности взыскания на заложенное имущество.

2. Споры по взысканию жилья: В ситуациях, когда кредитный договор, обеспеченный ипотекой, не выполняется должником, кредитор может предъявить требование о взыскании жилья, находящегося под залогом. Это также может привести к судебным спорам между сторонами.

Для предотвращения и разрешения подобных споров необходимо четкое и точное правовое регулирование процедур заключения и исполнения договоров ипотеки, а также защиты прав и интересов сторон. Также важно соблюдение законодательства при проведении сделок с недвижимостью и использовании ипотеки как инструмента финансирования.

В соответствии с пунктом 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса РФ [4] обращение взыскания на единственное пригодное для постоянного проживания помещение, находящееся в залоге, не допускается. Это правило направлено на защиту жилищных прав должника и членов его семьи, чтобы предотвратить возможные ситуации, когда человек останется без жилья из-за исполнения кредитного обязательства.

Однако, в случае если должник имеет другое имущество или средства для удовлетворения требований кредитора, то взыскание на жилое помещение может быть допущено. Важно, чтобы судебные органы при рассмотрении таких дел учитывали особенности каждого конкретного случая и стремились найти баланс между интересами кредитора и защитой жилищных прав должника.

Таким образом, законодательство Российской Федерации предусматривает определенные ограничения и гарантии при обращении взыскания на жилое помещение, что способствует справедливому разрешению споров между сторонами и защите жилищных прав граждан.



На практике возникают сложности и разногласия в случае обращения взыскания на единственное пригодное для проживания должника и его семьи жилое помещение, которое является предметом ипотеки. Как вы правильно отметили, согласно статье 446 Гражданского процессуального кодекса РФ [4] обращение взыскания на единственное пригодное для постоянного проживания помещение не допускается.

Однако, данное ограничение не распространяется на имущество, которое является предметом ипотеки, и на которое может быть обращено взыскание в соответствии с законодательством об ипотеке. В соответствии с Законом "Об ипотеке" возможно обращение взыскания на заложенную квартиру как по договору об ипотеке, так и по ипотеке в силу закона для обеспечения возврата кредита на приобретение такой квартиры.

Таким образом, наличие у гражданина жилого помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания, не является препятствием для обращения взыскания на него, если соответствующее жилое помещение является предметом ипотеки (договорной или законной). Этот вопрос также нашел свое отражение в Определении Верховного Суда РФ от 6 августа 2013 года № 24-КГ13-4 [5].

До 2012 года действовал иной подход к обращению взыскания на единственное жилое помещение, являющееся предметом ипотеки. Согласно п. 1 ст. 78 Закона «Об ипотеке», который регулировал обращение взыскания на ипотеку, такое обращение было возможно только в случае целевого кредита. Это означало, что если заем был направлен на конкретную цель (например, приобретение жилого помещения), то банк имел право обратиться взыскать на это жилое помещение в случае невыполнения заемщиком своих обязательств.

По закону РФ, в случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение, которое является единственным пригодным для постоянного проживания, гражданам должно предоставляться временное жилое помещение из маневренного фонда на период продажи жилого помещения на публичных торгах. Это требование закреплено в статье 95 Жилищного кодекса РФ [6].

Однако, в реальной судебной практике возникают случаи, когда лица выселяются из ипотечных квартир без предоставления временного жилья. Это может быть вызвано недостаточным количеством жилых помещений в маневренном фонде, сложностями с подбором подходящего по размеру жилья или другими причинами [7].

В таких ситуациях важно обратиться к администрации или другим публичным органам, ответственным за предоставление временного жилья, чтобы защитить свои права и получить необходимую помощь. Возможно, потребуется обращение в суд для защиты прав на временное жилье в соответствии с законодательством.

Следует отметить, что нормы российского законодательства, регулирующие ипотечное кредитование нуждаются в совершенствовании. Так при обращении взыскания на жиле помещение, являющееся предметом ипотеки и при этом единственным жилым помещением должника, нарушается его конституционное право на жилище. Необходимо совершенствование законодательства в части предоставления жилого помещения как меры социальной поддержки населения, тем самым установив баланс интересов должника и кредитора.

Система реализации залогового имущества также не является совершенной. Продажа с публичных торгов имущества всегда осуществляется по цене ниже рынка и в длительный временной промежуток, при этом полученных денег с продажи не хватает на погашение задолженности [8, с.45].

В качестве решения данной проблемы может быть предоставление права собственнику самостоятельно найти покупателя на ипотечный объект и продать квартиру по рыночной



стоимости, тем самым погасить полностью долг перед банком, так как в данный момент законодательно человек, являющийся должником не может самостоятельно найти покупателя на ипотечное жилье, только ждать проведения торгов или аукциона.

Рассмотренный вопрос реализации заложенного имущества требует дальнейшего совершенствования и законодательного изменения и закрепления о способе и порядке его реализации не только в рамках публичных торгов, но и самостоятельно самим владельцем ипотечного помещения, что могло бы существенно снизить нагрузку на судебную систему в части исков о выселении из единственного пригодного жилья.

Список литературы:

1. Родименкина В.В. Особенности обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки // Ленинградский юридический журнал. 2017. № 4 (50). С. 88-98.
2. Текутова Д.С. Ипотека как способ обеспечения обязательств // Вестник науки и образования. 2019. №8-2 (62). С. 37-40.
3. Перова М.С. Организационно-правовые основы исполнительного производства в сфере обращения взыскания на заложенное имущество должников: российский и зарубежный опыт // Практика исполнительного производства. 2015. № 6. С. 43-48.
4. Казаченок О.П. Основания и порядок обращения взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки // Вестник ВолГУ. Серия 5: Юриспруденция. 2016. № 2 (31). С.140-145.
5. Родименкина В.В. Особенности обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки // Ленинградский юридический журнал. 2017. № 4 (50). С. 88-98.
6. Яцино, В. В. Обращение взыскания на заложенное имущество и его реализация // Молодой ученый. 2018. № 35 (221). С. 70-73.

References:

1. Rodimenkina V.V. Peculiarities of foreclosure on property that is the subject of a mortgage // Leningrad Legal Journal. 2017. No. 4 (50). pp. 88-98.
2. Tekutova D.S. Mortgage as a way to secure obligations // Bulletin of Science and Education. 2019. No. 8-2 (62). pp. 37-40.
3. Perova M.S. Organizational and legal foundations of enforcement proceedings in the field of foreclosure on the mortgaged property of debtors: Russian and foreign experience // Practice of enforcement proceedings. 2015. No. 6. P. 43-48.
4. Kazachenok O.P. Grounds and procedure for foreclosure on residential premises that are the subject of a mortgage // Bulletin of VolSU. Episode 5: Jurisprudence. 2016. No. 2 (31).P. 140-145.
5. Rodimenkina V.V. Peculiarities of foreclosure on property that is the subject of a mortgage // Leningrad Legal Journal. 2017. No. 4 (50). pp. 88-98.
6. Yatsino, V.V. Foreclosing on mortgaged property and its implementation // Young scientist. 2018. No. 35 (221). pp. 70-73.

