



УДК 349.444.44:347.27
ББК 67.404.212.47–32

ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ ПРЕДМЕТОМ ИПОТЕКИ

Олеся Павловна Казаченок

Кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского и международного частного права,
Волгоградский государственный университет, базовая кафедра ЮНЦ РАН
gimchp@volsu.ru
просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация

Аннотация. Статья посвящена основаниям и процедурной регламентации обеспечения залога жилого помещения. Особенности обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество рассматриваются в свете альтернативной возможности обеспечения им практически любого обязательства и комментируются с учетом возможного судебного и внесудебного порядка взыскания на предмет ипотеки. Рассмотрены подходы законодателя и правоприменителя к обращению взыскания на жилое помещение, которое является предметом ипотеки, а также к изъятию из общих правил к обращению взыскания на жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания гражданина-должника и членов его семьи. Изучены способы и порядок реализации заложенного имущества. Проанализированы материалы пленумов Верховного суда РФ и Высшего арбитражного суда РФ, посвященные некоторым вопросам, связанным с применением части первой ГК РФ, в том числе запрещающие всякие соглашения, предусматривающие передачу предмета залога в собственность залогодержателя. Исследовательское внимание обращается на проблему взыскания на жилое помещение, являющееся единственным пригодным для проживания залогодателя и совместно проживающих с ним лиц, а также возможности предоставления им жилья маневренного фонда.

Ключевые слова: залог недвижимости, ипотека, жилищное кредитование, залог жилого помещения, обеспечение возврата кредита или целевого займа, обращение взыскания на жилое помещение, жилье маневренного фонда.

Основным видом обеспечения кредитов на покупку жилья является залог приобретаемого жилого помещения (ипотека).

В наименовании действующего Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) ставится знак равенства между ипотекой и залогом недвижимости.

В п. 2 ст. 334 ГК РФ прямо указано, что залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недви-

мого имущества (ипотека) регулируется Законом об ипотеке. Если Законом об ипотеке не определены иные требования, то к ипотеке применяются общие правила о залоге, установленные ГК РФ.

Залог жилых помещений в силу закона возможен не только при жилищном кредитовании, но и в некоторых других случаях. В частности, возникновение залога жилого помещения в силу закона будет иметь место при передаче под выплату ренты жилого помеще-

ния (п. 1 ст. 587 ГК), при приобретении жилого помещения в кредит с рассрочкой платежа (п. 5 ст. 488 ГК РФ).

На основании договора залогом жилого помещения может быть обеспечено практически любое обязательство, однако при этом будут иметь место особенности обращения взыскания на данное имущество.

В соответствии с абз. 1 п. 1 ст. 446 ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на принадлежащий гражданину-должнику жилой дом, если для должника и совместно с ним проживающих членов его семьи он является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением случаев, если такой дом выступает предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание. Федеральным законом об ипотеке допускается обращение взыскания задолженности по кредиту или целевому займу на жилой дом или квартиру при условии, что жилой дом или квартира были заложены по договору ипотеки либо ипотеки в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Конституционный суд РФ в Определении от 17 января 2012 г. № 12-О-О указал, что, как правило, обращение взыскания на жилое помещение, если для гражданина-должника и членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания, не допускается. Однако этот запрет не распространяется на жилое помещение, которое выступает предметом ипотеки.

По смыслу п. 1 ст. 348 ГК РФ обращение взыскания на предмет залога возможно лишь при наличии оснований для ответственности должника по основному обязательству, то есть в данном случае по кредитному договору.

Таким образом, обращению взыскания на заложенное имущество должно предшествовать установление факта задолженности, ее суммы и иные обстоятельства неисполнения должником своих обязательств по обеспеченному залогом обязательству [5].

В ряде случаев, предусмотренных Законом об ипотеке, банк вправе потребовать дос-

рочного возврата кредита и уплаты процентов по нему, а при невыполнении этого требования – обращения взыскания на заложенное имущество независимо от надлежащего либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по кредитному договору.

Основанием для этого может быть, например, грубое нарушение залогодателем правил пользования заложенным жилым помещением, правил его содержания или ремонта, обязанности принимать меры по сохранению имущества, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения заложенного имущества. Основаниями могут быть также нарушение обязанностей по страхованию заложенного жилого помещения, необоснованный отказ залогодержателю в проверке этого имущества, его отчуждение без согласия залогодержателя.

Важно отметить, что допущение обращения взыскания на единственное жилье относится не ко всем случаям ипотеки, а только если жилой дом или квартира были заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом.

Таким образом, если жилое помещение было заложено в обеспечение займа между физическими лицами и оно является единственным жильем для заемщика, на него не может быть обращено взыскание.

Рассмотрим апелляционное определение Саратовского областного суда от 13 августа 2014 г. № 33-4132.

К.С.А. обратился в суд с исковыми требованиями к Х.Т.А. об обращении заложенного имущества в пользу залогодержателя, в обоснование которых ссылался на то, что 4 февраля 2010 г. между сторонами был заключен кредитный договор с залоговым обеспечением. Согласно условиям договора истец предоставил ответчику займ на сумму 150 000 руб., ответчик в целях обеспечения исполнения обязательств на основании договора ипотеки, заключенного между сторонами 4 февраля 2010 г., предоставил в залог принадлежащую ей на праве собственности квартиру.

К.С.А., с учетом уточненных исковых требований, исходя из суммы долга 185 317

руб., просил обратить взыскание на предмет залога – квартиру, принадлежащую Х.Т.А., взыскать с ответчика судебные расходы.

В силу п. 1 ст. 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

При этом Законом об ипотеке предусмотрены особенности ипотеки жилых домов и квартир: согласно его специальным нормам обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой 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, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры (ч. 1 ст. 78).

Таким образом, исходя из приведенных норм права обращение взыскания на квартиру, которая была заложена по договору ипотеки в обеспечение возврата кредита или целевого займа, допускается судом в случае, если кредит или займ был предоставлен банком или кредитной организацией либо иным юридическим лицом. Между тем договор ипотеки заключен между гражданами в обеспечение возврата займа, выданного К.С.А. ответчику Х.Т.А.

При таких обстоятельствах суд отказал в обращении взыскания на заложенную квартиру, являющуюся единственным жильем [4].

По общему правилу обращение взыскания на предмет ипотеки возможно в судебном и внесудебном порядке.

К особенностям обращения взыскания на заложенное жилое помещение следует отнести: 1) обращение взыскания на жилые помещения, принадлежащие на праве собственности физическим лицам, во внесудебном по-

рядке не допускается; 2) заложенные жилой дом или квартира продаются с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса; 3) отчуждение заложенного жилого помещения является основанием прекращения права пользования залогодателя и любых иных лиц, проживающих в жилом помещении, заложенном в обеспечение возврата кредита на его покупку или строительство; 4) право пользования жилым помещением сохраняют наниматели и арендаторы, заключившие договор найма или аренды до возникновения ипотеки или с согласия залогодержателя после возникновения ипотеки [3].

Если кредитный договор предусматривает уплату заемщиком сумм кредита и процентов по нему периодическими платежами (что, как правило, имеет место на практике), обращение взыскания на заложенное имущество допускается при систематическом нарушении сроков внесения платежей, то есть, при нарушении сроков их внесения более чем три раза в течение 12 месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна, если иное не предусмотрено договором.

В некоторых случаях обращение взыскания на заложенное имущество не допускается даже при наличии неисполнения (ненадлежащего исполнения) заемщиком своих обязательств. По общему правилу это относится к случаю, когда период просрочки исполнения обязательства составляет менее чем три месяца, а сумма неисполненного обязательства составляет менее чем 5 % от стоимости предмета ипотеки (от размера оценки предмета ипотеки по договору об ипотеке, если взыскание обращается во внесудебном порядке).

По общему правилу при обращении взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализации этого имущества права пользования этими жилыми помещениями как залогодателя, так и любых иных лиц, проживающих в таких помещениях, прекращаются, однако наниматель (арендатор), который заключил договор найма (аренды) жилого помещения до возникновения ипотеки либо, при условии согласия на это банка, после ее воз-

никновения, сохраняет право пользования этим помещением даже после обращения на него взыскания.

Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, распределяется между залогодержателями, заявившими свои требования к взысканию, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем.

При этом залогодержатель имеет право получить удовлетворение из стоимости предмета залога преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Если имущество является предметом последующего договора (или последующих договоров) об ипотеке, залогодержатель по предшествующему договору об ипотеке имеет преимущественное право удовлетворения своих требований перед последующими залогодержателями.

Ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества, если договором не предусмотрено иное.

Согласно п. 1 ст. 56 Закона об ипотеке реализация заложенного имущества происходит путем продажи с публичных торгов или на аукционе.

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия. По смыслу Закона для реализации имущества в порядке исполнения судебного акта торги должны проводиться только открытые, в форме аукциона, что исключает какие-либо злоупотребления [2].

Действующее законодательство не предусматривает передачу предмета залога в собственность залогодержателя. Всякие соглашения, предусматривающие такую передачу, являются ничтожными, за исключением тех, которые могут быть квалифицированы как отступное или новация обеспеченного залогом обязательства (ст. 409, 414 ГК РФ, п. 46 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации и Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых воп-

росах, связанных с применением части первой ГК РФ»).

Однако из данного правила есть исключение – при объявлении публичных торгов несостоявшимися проводятся повторные торги, при которых начальная продажная цена снижается на 15 %. В том случае, если повторные торги объявлены несостоявшимися, залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 % ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

В том случае, если залогодержатель не реализует предоставленное ему право оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

При обращении взыскания на единственное жилье возникает вопрос о том, что делать с людьми, которые фактически остаются на улице.

После принятия Жилищного кодекса РФ появилась возможность предоставления лицам, проживающим в жилом доме (квартире), на который обращено взыскание, жилых помещений маневренного фонда. Жилые помещения маневренного фонда являются одним из видов помещений специализированного жилищного фонда, принадлежащего муниципальным образованиям. В соответствии со ст. 106 Жилищного кодекса РФ договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается с лицами, указанными в законе, на период до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилое помещение в результате обращения на него взыскания, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание. После истечения указанного срока, то есть после продажи жилого дома и расчетов с должником, договор найма жилого помещения маневренного фонда прекращается. Лица, проживающие в помещениях маневренного фонда, подлежат выселению [1].

Существенным условием предоставления жилья маневренного фонда гражданам является то, что жилое помещение, на которое налагается взыскание, является для них единственным пригодным для проживания. То есть при

наличии иного жилого помещения, в которое могут быть выселены залогодатель и совместно проживающие с ним лица, им не предоставляется жилое помещение из этого фонда.

На практике целой проблемой, в большей степени социального, нежели правового характера, является тот факт, что муниципальные образования далеко не всегда заинтересованы в предоставлении жилых помещений маневренного фонда залогодателю и совместно проживающим с ним лицам в случае их выселения из жилого помещения, на которое обращено взыскание. 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. Многие муниципалитеты вообще не имеют жилых помещений, относящихся к маневренному фонду.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Иванова, С. А. О проблемах правового регулирования возврата долга путем обращения взыскания на жилой дом (квартиру), построенный или приобретенный за счет средств ипотечного кредита / С. А. Иванова // Современный юрист. – 2015. – № 2. – С. 40–49.
2. Кастальский, В. Н. Реализация предмета залога на торгах / В. Н. Кастальский // Право и экономика. – 2003. – № 8. – С. 51–54.

3. Киндеева, Е. А. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав / Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2011. – 816 с.

4. Обзор судебной практики по гражданским делам Саратовского областного суда по материалам апелляционной практики за 3 квартал 2014 г. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://oblsud.sar.sudrf> (дата обращения: 15.12.2015). – Загл. с экрана.

5. Пластинина, Н. Банк и ипотечный заемщик: мир, дружба и... дамоклов меч? / Н. Пластинина // Жилищное право. – 2015. – № 10. – С. 39–49.

REFERENCES

1. Ivanova S.A. O problemakh pravovogo regulirovaniya vozvrata dolga putem obrashcheniya vzyiskaniya na zhiloy dom (kvartiru), postroenny ili priobretenny za schet sredstv ipotechnogo kredita [On the Problems of Legal Regulation of Debt Repayment Through Repossession of an Apartment House (Apartment), Built or Acquired at the Expense of Mortgage]. *Sovremennyy yurist*, 2015, no. 2, pp. 40–49.
2. Kastalskiy V.N. Realizatsiya predmeta zaloga na torгах [The Implementation of the Collateral at Auction Object]. *Pravo i ekonomika*, 2003, no. 8, pp. 51–54.
3. Kindeeva E.A., Piskunova M.G. *Nedvizhimmost: prava i sdelki. Kadastrivyy uchet i gosudarstvennaya registratsiya prav* [Property: Law and Transactions. Cadastre and State Registration of Rights]. 4th ed., rev. and add. Moscow, Yurayt Publ., 2011. 816 p.
4. *Obzor sudebnoy praktiki po grazhdanskim delam Saratovskogo oblastnogo suda po materialam apellyatsionnoy praktiki za 3 kvartal 2014 g.* [Review of Judicial Practice in Civil Matters of the Saratov Regional Court of Appeal Based on the Practice of the 3rd Quarter of 2014]. Available at: <http://oblsud.sar.sudrf> (accessed December 15, 2015).
5. Platinina N. Bank i ipotechnyy zaemshchik: mir, druzhba i... damoklov mech? [Bank and Mortgage Borrower: Peace, Friendship and ... the Sword of Damocles?]. *Zhilishchnoe pravo*, 2015, no. 10, pp. 39–49.

**THE GROUNDS AND PROCEDURE OF FORECLOSURE
ON RESIDENTIAL PREMISES WHICH IS MORTGAGED**

Olesya Pavlovna Kazachenok

Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor,
Department of Civil and International Private Law,
Volgograd State University,
Base Department of Southern Scientific Center of the Russian Academy of Sciences (SSC RAS)
gimchp@volsu.ru
Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation

Abstract. The article is devoted to the grounds and procedural regulation of premises providing collateral. Features of foreclosure on real property are considered, taking into account the alternative possibility of providing virtually any obligation. The approaches of the legislator and the law enforcer to foreclosure in the living room, which is the subject of the mortgage, as well as exemptions from the general rules to the foreclosure of the living room, which is only suitable for permanent residence of a citizen of the debtor and his family members. Features of the foreclosure of the mortgaged premises are commented in view of possible judicial and non-judicial foreclosure on the mortgage. The author explores the ways and order of sale of the mortgaged property. Materials of Plenum of the Supreme Court and the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation, dedicated to some issues related to the application of the first part of the Civil Code, including prohibiting any agreements providing for the transfer of the collateral in foreclosure, are studied. The research draws attention to the problem of housing recovery which is only suitable for accommodation mortgagor and the individuals living together with him, as well as the possibility of providing them with housing fund maneuverable.

Key words: mortgage, housing loans, pledge of the dwelling, ensuring repayment of the loan or the target loan, repossession of a dwelling, maneuvering housing fund.