

## ОСОБЕННОСТИ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

© 2018 **Понька Виктор Федорович**  
доктор юридических наук, профессор  
Российский университет дружбы народов  
117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 10/2  
E-mail: Vf\_Ponka@mail.ru

Настоящая статья посвящена правовой процедуре обращения взыскания на ипотечное имущество. Особое внимание уделяется анализу договорной и законной ипотеки, а также порядку обращения взыскания на заложенное имущество в таких случаях. Автор исследует специфические особенности возникновения ипотеки как в силу закона, так и в силу договора. В процессе исследования раскрываются особенности гражданско-правовой процедуры обращения взыскания на ипотечное имущество. Отмечается, что обращение взыскания допускается даже в том случае, если ипотечное имущество является единственным жильем должника. В этой связи автор детально рассматривает процедуру лишения должника единственного жилья.

*Ключевые слова:* ипотека, залог, регистрация залога, обращение взыскания, единственное жилье, законный залог, договорной залог, передача права собственности, удержание права собственности, добросовестный должник, недобросовестный должник, залогодатель, залогодержатель, прекращение залога.

Ипотечное кредитование, помимо того, что является гражданско-правовым инструментом, обладающим ярко выраженными экономико-правовыми свойствами, является также и социальным инструментом государства, поскольку позволяет последнему распределить во времени значительную финансовую нагрузку за приобретение жилья для конкретного человека. Основное правовое регулирование ипотечных отношений содержится в ГК РФ и Федеральном законе от 16.07.1998 N102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Как показывает практика, получение ипотеки, это только начало правоотношений, длительность которых составляет, иногда по нескольку десятков лет. И в этом состоит главная сложность взаимодействия сторон ипотечных правоотношений. К сожалению, часто бывает, что заемщик, чье жилье находится в ипотеке, через какое-то время становится неспособным обслуживать свой заем. В таких случаях законодатель предусмотрел ряд неблагоприятных последствий для заемщика.

Действующее законодательство предусматривает возможность обращения взыскания на предмет ипотеки в случае, когда заемщик не выполняет обязательство, обеспеченное ипотекой. Однако, как сам закон, так и договор могут отклоняться от этого правила как в сторону более

раннего взыскания, так и в сторону более позднего взыскания. Как правило, нормы договора детально прописывают ответственность заемщика. Если в договоре не предусматривается иное, взыскание на предмет ипотеки, обязательства по которой должник исполняет периодическими платежами, может быть обращено в случае, если должник систематически не исполняет в течение календарного года взятые на себя обязательства.

В обстоятельствах, когда банк-кредитор на основании положений договора о внесудебном обращении взыскания на заложенное имущество может обратиться взыскание на предмет ипотеки без обращения в суд, отмеченный нами годичный срок должен предшествовать дню направления залогодержателем залогодателю уведомления об обращении взыскания на предмет ипотеки.

Вроде бы простая формулировка: обратиться взыскание на заложенное имущество. Однако, банк-заемщик, предоставивший субъекту денежный займ, обеспеченный ипотекой, не всегда может достаточно легко удовлетворить свои имущественные требования по отношению к должнику за счет предмета ипотеки. Этот вопрос еще более усложняется, если жилье, приобретенное должником, является для него единственным. Еще одним вопросом, который

возникает для банка в этой связи, является стоимость реализуемого предмета ипотеки: покрое ли она в полной мере стоимость всего кредита. В этом случае у банка сразу же возникает дополнительные вопросы: есть ли у должника дополнительное имущество, пригодное для удовлетворения и действительно ли должник не имеет возможности погасить задолженность по ипотеке.

Нужно учитывать, что обращение взыскания на предмет ипотеки по требованиям банка-кредитора по общему правилу возможно на основании решения суда. Однако, в договоре могут быть предусмотрены случаи, когда такое обращение может быть произведено без судебного решения. Законная ипотека также допускает внесудебное обращение взыскания на имущество, если в отношении этого имущества выдана закладная.

Н. Кофанова верно подмечает, что «обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, либо закладной, которые содержат условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке» [8].

Действующее законодательство предусматривает следующие способы реализации ипотечного имущества, взыскание на которое допустимо во внесудебном порядке, относятся:

- продажа на открытом или закрытом аукционе;
- приобретение заложенного имущества залогодержателем для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены обеспеченных ипотекой требований залогодержателя к должнику.

Как предусматривает абз. 1 п. 1 ст. 446 ГК РФ «взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на принадлежащий гражданину-должнику жилой дом, если он для должника и совместно с ним проживающих членов его семьи является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением случаев, если такой дом является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание».

В соответствии со ст. 77 и 78 Федеральным законом от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ допуска-

ется обращение взыскания задолженности по кредиту или целевому займу на жилой дом или квартиру в том случае, когда жилой дом или квартира являются заложенными 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 таких или иных жилого дома или квартиры.

Как видно, действующее законодательство предусматривает возможность обращения взыскания на жилой дом или квартиру, которые построены или приобретены за счет средств ипотечного кредита или целевого займа. Это правило действует и в том случае, когда предмет ипотечного залога является единственным пригодным для проживания должника с членами его семьи помещением.

Указанный нормативный акт также предусматривает, что «обращение залогодержателем взыскания на заложенные дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием прекращения права пользования залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таком доме или квартире» [9].

Учитывая это положение закона, можно согласиться с Н. Кофановой о том, что «имущественный иммунитет не распространяется на жилой дом, построенный или приобретенный гражданином за счет средств ипотечного кредита или целевого займа, и на такой дом может быть обращено взыскание с гражданина-должника задолженности по ипотечному кредиту даже в случаях, когда жилой дом является для него и членов его семьи единственным помещением, пригодным для постоянного проживания» [9].

Отметим, однако, что требование о выселении должников из единственного ипотечного жилья возможно исключительно собственником этого имущества. Иными словами, пока кредитор имеет статус залогодержателя, такого права у него не существует.

В то же время, укажем, что законом не предусмотрено выселение как самого должника, так и членов его семьи из помещения, на которое обращается взыскание. Прекращение их правомочий пользования заложенным недвижимым имуществом предусматривается законом исключительно в случае обращения взыскания на такое имущество и его последующей реализа-

ции. По смыслу положений закона можно говорить о том, что для прекращения их права пользования требуется выполнение двух условий:

1. наличие вступившего в законную силу решения суда, предусматривающего взыскание на заложенное имущество;

2. последующая реализация этого имущества.

Отметим, что в случае, когда публичные торги признаны состоявшимися, собственником ранее заложенного ипотечного имущества становится третье лицо, победившее на них. В ином случае залогодержатель приобретает статус собственника, если сохранил такое имущество в силу положений, предусмотренных п. 11 ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 N229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: если имущество должника не было реализовано путем проведения повторных публичных торгов, а судебный пристав-исполнитель направил взыскателю предложение оставить это имущество за собой, которое взыскатель акцептовал.

Особо отметим, что в день проведения публичных торгов как должник, так и члены его семьи могут проживать в реализуемом имуществе: право пользования должника реализуемым имуществом прекращается после проведения торгов. Вспомним, что если на заложенный дом (квартиру) зарегистрировано право собственности должника, то в соответствии со ст. 237 ГК РФ право собственности на имущество прекращается у собственника только с момента возникнове-

ния права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество.

Также отметим, что в соответствии с п. 1 ст. 8.1 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременение имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Это означает, что «на день продажи заложенный жилой дом (квартира) фактически еще обременен правами проживающих в нем лиц, их выселение в связи с прекращением права пользования или права собственности может быть произведено только в судебном порядке. Следовательно, новый собственник дома (квартиры), желая освободить приобретенный дом (квартиру) от проживающих в нем лиц, должен предъявить в суд требование об их выселении. И только после вступления в законную силу решения суда об удовлетворении иска он может требовать исполнения решения о выселении, обратившись в службу судебных приставов, которые должны принять меры к исполнению решения суда и произвести выселение» [8].

Таким образом, мы видим, что как сама ипотека является весьма сложным процессом, с точки зрения ее исполнения, так и процедура обращения взыскания на предмет ипотеки весьма трудозатратная и многоступенчатая, поскольку создает сложности не только должнику по ипотеке, но и банку-заемщику.

### Библиографический список

1. Богатков С.А. Ипотека в силу закона // СПС Консультант плюс. 2017.
2. Кирсанов А.Н. Системно-правовые препятствия развития российской экономики и условия их преодоления // Библиотека научных публикаций «Электронного периодического справочника «Система ГАРАНТ», выпуск 1. 2016. // [Электронный ресурс]. URL: <http://study.garant.ru/auth/login?username=guest#/document/57289927> (дата обращения – 1 июня 2017 года)
3. Нарижный А. С. Договор залога будущего недвижимого имущества // Закон. 2016. N12
4. Пластинина Н. Минусы ипотеки в силу договора // Жилищное право. 2015. N12.
5. Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк // Статут. 2017. СПС КонсультантПлюс.
6. Хуснетдинова Л. Ипотека жилых помещений // Жилищное право. 2010. N5.
7. Чепурова А. Анализ судебных споров по ипотечным кредитам // Жилищное право. 2017. № 2
8. Кофанова Н. Реализация имущества, залог // «Статут», 2017. СПС КонсультантПлюс.
9. ФЗ «Об ипотеке» ст. 78

Поступила в редакцию 24.05.2018 г.