

Гражданское право

Иванова Светлана Анатольевна,
доктор юридических наук, профессор,
заместитель первого проректора по учебной и
методической работе, заведующая кафедрой
«Гражданское право» Финансового университета
при Правительстве Российской Федерации»,
Москва (E-mail: Ivanovasa1@ya.ru)

О ПРОБЛЕМАХ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ВОЗВРАТА ДОЛГА ПУТЕМ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЖИЛОЙ ДОМ (КВАРТИРУ), ПОСТРОЕННЫЙ ИЛИ ПРИОБРЕТЕННЫЙ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

Аннотация: В статье автор предлагает внести дополнения и изменения в Гражданский кодекс РФ и Федеральный закон «Об ипотеке» в целях упрощения юридической процедуры возврата кредита путем обращения взыскания задолженности гражданина-должника по договору об ипотеке или целевого займа на принадлежащий ему жилой дом (квартиру), построенный или приобретенный за счет средств ипотечного кредита.

Ключевые слова: совершенствование законодательства; залог; ипотека; процедуры погашения долга; обращение взыскания; жилой дом (квартира), построенный или приобретенный за счет средств ипотечного кредита.

В настоящее время ипотечное кредитование является одним из основных инструментов для помощи гражданам в решении их жилищных проблем.

В 1998 г. был принят Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [1]. В 2003 г. принимается Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» [2]. Ориентиры дальнейшего развития ипотечного кредитования были заложены в 2010 г. с принятием Стратегии развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации до 2030 г. и Федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 гг.[3].

Банки, иные кредитные организации, другие юридические лица, предоставившие гражданину денежные средства в кредит по договору об ипотеке либо целевого займа на приобретение или строительство жилого дома квартиры, в случае невыполнения залогодателем обязательства по погашению кредита либо целевого займа часто сталкиваются с проблемами, возникающими в связи со сложностью процедуры погашения долга путем обращения взыскания на жилой дом (квартиру),

построенный или приобретенный гражданином за счет средств кредита либо целевого займа, если он является единственным пригодным для постоянного проживания должника и совместно проживающих с ним членов семьи помещением. Рассматриваемая тема чрезвычайно злободневна и нуждается в дальнейшей разработке и совершенствовании.

Сложность процедуры взыскания долга имеет негативные последствия в случаях, если должник не имеет средств, достаточных для погашения долга, и у него нет другого имущества, на которое можно было бы обратить взыскание.

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 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.

Федеральным законом от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке» (ст.77, 78) 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 таких или иных жилого дома или квартиры. Таким образом, допускается обращение взыскания на жилой дом или квартиру, которые построены или приобретены за счет средств ипотечного кредита или целевого займа, даже если они являются единственным пригодным для проживания должника с членами его семьи помещением.

При этом закон 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.

Следовательно, 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.

Вместе с тем требовать выселения должников из единственного ипотечного жилья вправе только собственник такого помещения. До тех пор пока кредитор находится в статусе залогодержателя, такое право у него не возникает.

Обращение взыскания на жилой дом допускается только в судебном порядке. Законом не предусмотрено выселение гражданина-должника и членов его семьи из дома, на который обращено взыскание. Прекращение их права пользования заложенным домом или квартирой допускается законом только в случае обращения взыскания на дом или квартиру и реализации этого имущества. Исходя из текста закона можно сделать вывод, что для прекращения их права пользования необходимо соблюдение двух условий: 1) наличие вступившего в законную силу решения суда об обращении взыскания на заложенный дом или квартиру; 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 противном случае залогодержатель становится собственником, если оставил данное имущество за собой в порядке, предусмотренном п. 11 ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» [4], а именно если имущество должника не было реализовано с вторичных публичных торгов, то есть торги не состоялись, судебный пристав-исполнитель направил взыскателю предложение оставить это имущество за собой, которое последний принял.

Следует обратить внимание, что на день проведения публичных торгов должник и члены его семьи еще остаются проживать в доме (квартире), и только после его реализации, т.е. после продажи дома 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.

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 обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

При таком положении 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 о 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. Такова сложная юридическая процедура обращения взыскания задолженности по кредиту на жилой дом (квартиру), приобретенный на средства кредита или целевого займа, в случае, если для должника и членов его семьи он является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. Следует также учесть, что в силу п.4 с. 292 ГК РФ отчуждение жилого дома, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органам опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается только с согласия органа опеки и попечительства.

Таким образом, 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 дома с публичных торгов сложно. Не любое лицо согласится на покупку такого дома. Если в жилом доме, на который обращается взыскание задолженности по кредиту или целевому займу, остаются проживать должник с членами его семьи, для которых дом является единственным помещением для постоянного проживания, то это обстоятельство значительно осложняет его продажу с публичных торгов. Продажа дома, обремененного правами других лиц, существенно снижает продажную цену, а, следовательно, уменьшается и размер суммы, которая засчитывается в счет погашения задолженности. В этих случаях предоставленное законом банкам и другим кредитным организациям право обратиться взыскание задолженности гражданина-должника по ипотечному кредиту на принадлежащий ему жилой дом, приобретенный за счет средств ипотечного кредита или целевого займа, не обеспечивает реальную возможность погашения долга.

После принятия Жилищного кодекса РФ обращение взыскания задолженности по договору об ипотеке или целевого займа стало более реальным в связи с тем, что 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, установленный ч.2 этой статьи, в частности, на период до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилое помещение в результате обращения взыскания на него, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание. После истечения указанного срока, т.е. после продажи жилого дома и расчетов с должником, договор найма жилого помещения маневренного фонда прекращается. Лица, проживающие в помещениях маневренного фонда, подлежат выселению.

Хотя по закону предусмотрено предоставление жилых помещений маневренного фонда для выселения должника с членами его семьи для обращения взыскания задолженности по кредиту на принадлежащий ему жилой дом, однако и эта возможность не обеспечивает 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 категории лиц тоже имеет право на предоставление им помещений маневренного фонда. Многие муниципалитеты вообще не имеют жилых помещений, относящихся к маневренному фонду.

Складывается ситуация, при которой у муниципальных образований нет обязанности предоставлять жилые помещения маневренного фонда гражданам-должникам по ипотечным кредитам (и членам их семьи), выселяемым из принадлежащих им жилых домов в связи с обращением на них взыскания задолженности по кредиту, а банки и другие кредитные организации не имеют правовых средств для предъявления требования к администрации муниципальных образований о выделении таких жилых помещений для этих целей. Кроме того, законом прямо не предусмотрена возможность принудительного выселения указанных лиц в предоставляемое им жилое помещение маневренного фонда.

При таких обстоятельствах предоставленная банкам и другим кредиторам возможность обратиться взыскание задолженности по кредиту на принадлежащий гражданину-должнику жилой дом, приобретенный за счет средств кредита, и реализовать его без обременения правами проживающих в нем лиц поставлена в зависимость от предоставления органами местного самоуправления в этих целях жилых помещений маневренного фонда. Между тем, такая обязанность на них законом не возложена. В результате даже предоставленная законом возможность заключить договор найма жилого помещения маневренного фонда с гражданами, утратившими жилое помещение в результате обращения взыскания на него, не в полной мере обеспечивает реализацию права кредиторов на возврат принадлежащих им денежных средств, если указанным лицам, проживающим в таком жилом помещении, не будет предоставлено жилое помещение маневренного фонда.

Практическое применение указанных правовых норм для обеспечения законных интересов банков и других кредитных организаций, связанных с реализацией их права на возврат принадлежащих им средств по ипотечным кредитам, затруднительно.

Таким образом, нормами действующего законодательства не соблюден баланс интересов гражданина-должника и членов его семьи, имеющих конституционное право на жилое помещение, и интересов кредитора (банка, иной кредитной организации, другого юридического лица), имеющего законное право на возврат принадлежащих ему денежных средств непогашенного кредита путем обращения взыскания на принадлежащий гражданину жилой дом, приобретенный на средства кредита.

Для восстановления баланса их интересов, в целях обеспечения реальной возможности банков погасить задолженности по ипотечным кредитам, на наш взгляд, было бы целесообразным внести в Гражданский кодекс РФ и в Федеральный закон «Об ипотеке» изменения и дополнения.

Предлагается в Гражданский кодекс РФ (с учетом проекта изменений, предлагаемых внести в ГК РФ) включить дополнительно ст. 288.1. с названием: «Особенности раздела принадлежащего гражданину на праве собственности жилого

дома, приобретенного или построенного за счет средств по договору об ипотеке или целевого займа в случае непогашения задолженности по кредиту». Указанная статья должна включать правило следующего содержания:

«Кредитор (банк, другая кредитная организация, иное юридическое лицо), предоставивший по договору об ипотеке или целевого займа денежные средства гражданину для строительства или приобретения жилого дома, в случае неисполнения им обязательства по погашению кредита вправе для обращения взыскания задолженности по кредиту на принадлежащий ему жилой дом, приобретенный за счет средств кредита, требовать раздела в натуре такого дома с выделом гражданину-должнику части этого жилого дома, соответствующей его доле, определяемой размером общей площади помещения, необходимого для его проживания совместно с членами его семьи, в пределах социальной нормы, и с предоставлением кредитору права обратиться взыскания задолженности по кредиту на остальную часть жилого дома, составляющую долю, определяемую в соответствии с размером общей площади остальной части дома.

Такое требование кредитор вправе предъявить только в случае, если задолженность по договору ипотечного кредита или целевого займа не погашена, а у гражданина-должника недостаточно средств для уплаты долга и нет имущества, на которое можно было бы обратиться взыскание задолженности».

В связи с введением этой нормы, в статью 78 Федерального закона «Об ипотеке» предлагается внести следующее дополнение.

« В абз.1 п.1 ст.78 после слов «жилого дома или квартиры» включить дополнительно предложение следующего содержания: «Кредитор по договору ипотечного кредита или целевого займа в указанных случаях вправе также предъявить в суд требование о разделе такого дома в натуре по правилам и в порядке, предусмотренным ст. 288.1 Гражданского кодекса РФ».

Возможны и другие варианты упрощения процедуры, связанной с обращением взыскания задолженности по кредиту на принадлежащий гражданину-должнику на праве собственности жилой дом, приобретенный на средства кредита.

Представляется целесообразным включить в Федеральный закон «Об ипотеке» правовую норму, предусматривающую, что в случае обращения взыскания задолженности по кредиту на жилой дом или квартиру, приобретенные или построенные гражданином на средства ипотечного кредита или целевого займа, возможно принудительное выселение по суду должника и членов его семьи, проживающих в таком доме, в принадлежащее ему или членам его семьи жилое помещение, а если такой дом является их единственным жилым помещением, то они подлежат выселению с предоставлением жилого помещения маневренного фонда или другого жилого помещения в пределах социальной нормы, предоставляемого кредитором для этих целей. Такие дополнения, на наш взгляд, могли бы упростить обращение взыскания на жилой дом, его продажу с публичных торгов и, тем самым, обеспечить более реальную возможность возврата непогашенного ипотечного кредита.

Список литературы:

1. <http://www.consultant.ru/>
2. <http://www.consultant.ru/>
3. <http://www.consultant.ru/>
4. <http://www.consultant.ru/>
5. <http://www.consultant.ru/>

Civil law

Svetlana A. Ivanova, doctor of law, professor,
The deputy of the first pro-rector from the training and
Systematic work, chairman of department
“Civil law” financial University under the
Government of the Russian Federation
Moscow (E-mail: Ivanovasa1@ya.ru)

ON LEGAL ISSUES OF DEBT REPAYMENT THROUGH REPOSSESSION ON AN APARTMENT HOUSE (APARTMENT) BUILT OR PURCHASED BY THE MORTGAGE LOAN

Abstract: The author proposes changes and amendments to the Civil Code of the Russian Federation and the Federal Law "On Mortgage" in order to simplify the legal procedure of repayment of debt through repossession of the citizen-debtor of the mortgage agreement or target loan he owns a house (apartment) built or purchased at the expense of mortgage

Keywords: improvement of legislation; pledge; mortgages; procedures for repayment; foreclosure; house (apartment) built or purchased at the expense of mortgage.

References:

1. <http://www.consultant.ru/>
2. <http://www.consultant.ru/>
3. <http://www.consultant.ru/>
4. <http://www.consultant.ru/>
5. <http://www.consultant.ru/>