

Оганесян К.М.,
студент

1 курс Института магистратуры

ФГБОУ ВО «Саратовская государственная юридическая академия»

ПРОБЛЕМЫ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

Аннотация: в статье поднимается вопрос о возможности обращения взыскания на имущество по ипотеке, если должник не исполнил обязательства, но это процедура нежелательна для обеих сторон из-за низкой цены реализации имущества. При обращении взыскания на жилое помещение, являющееся единственным местом жительства должника и его семьи, возможны проблемы из-за неопределенности законодательства и сложностей в процедуре с участием органа опеки и попечительства, особенно если в помещении проживает несовершеннолетний. В заключении, текст подчеркивается необходимость обеспечения баланса между интересами должника и взыскателя и возможности обращения взыскания на жилое помещение только с учетом всех обстоятельств дела.

Ключевые слова: ипотека, недвижимое имущество, банковское кредитование, заявитель

Annotation: the article raises the question of the possibility of foreclosure on property on a mortgage if the debtor has not fulfilled its obligations, but this procedure is undesirable for both parties due to the low sale price of the property. When foreclosing on residential premises, which is the only place of residence of the debtor and his family, problems may arise due to the uncertainty of legislation and difficulties in the procedure involving the guardianship and guardianship authority, especially if a minor lives in the premises. In conclusion, the text emphasizes the need to ensure a balance between the interests of the debtor and the recoverer and

the possibility of foreclosure on residential premises only taking into account all the circumstances of the case.

Key words: *mortgage, real estate, bank lending, applicant*

Согласно положениям пункта 1 статьи 348 Гражданского кодекса Российской Федерации¹ (далее – ГК РФ) обращение взыскания на имущество, являющееся предметом залога по ипотеке в целях удовлетворения требований банка, может быть осуществлено в том случае, если должник не исполнил или исполнил ненадлежащим образом обязательство, которое было обеспечено залогом.

Обращение взыскания на имущество, выступающее в качестве предмета залога по ипотеке, является крайней мерой и, как правило, применяется в целях удовлетворения требования банка в том случае, когда погашение кредита или исполнение другого обязательства невозможно посредством иных способов².

Невыгодность настоящей процедуры имеет существенное значение и ощутима как на стороне взыскателя, так и должника. В частности, при реализации имущества на торгах или аукционе, существует высокая вероятность, что цена такого имущества при реализации будет ниже той, что могла быть установлена на рыночных условиях.

Вместе с тем, несмотря на невыгодный характер данной меры, банки нередко прибегают к её использованию. Следует, однако, рассмотреть проблемы, которые могут возникнуть при осуществлении указанной процедуры, в частности:

Положениями статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации³ устанавливается, общее правило, согласно которому,

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 05.12.1994. № 32. ст. 3301; Российская газета. № 82. 17.04.2023.

² См.: Pravo.ru: [сайт]. URL: <https://pravo.ru/story/212638/> (дата обращения: 13.05.2023).

³ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ // СЗ РФ. 18.11.2002. № 46. ст. 4532; Российская газета. № 82. 17.04.2023.

если жилое помещение выступает в качестве единственного пригодного места проживания гражданина-должника и его членов семьи, которые проживают совместно с ним, то в отношении него невозможно обращение взыскания. Вместе с тем, указанное общее правило не действует в том случае, если такое имущество выступает в качестве предмета ипотеки.

Из указанного вытекает неопределённость судебной практики, поскольку законодателем используются такие две полярные гарантии, устанавливаемых Конституцией Российской Федерации⁴, как право на жильё и право собственности. Так, суды могут занять как позицию кредиторов, допуская обращение взыскания на жилое помещение, выступающее в качестве единственного пригодного места проживания гражданина-должника и его членов семьи, которые проживают совместно с ним, так и позицию должника, руководствуясь просоциальным подходом. Во втором случае нередки случаи недобросовестности в действиях заёмщиков, которые используют наличие детей в качестве основания невозможности обращения взыскания на предмет ипотеки.

В качестве ещё одной проблемы надлежит указать трудности, которые возникают при реализации жилого помещения, выступающего в качестве предмета ипотеки, где проживает несовершеннолетний. В данном случае, банк может получить предмет залога только в ходе специальной процедуры с участием органа опеки и попечительства, проводимой в целях разрешения вопроса о переселении ребенка в другое жильё⁵. Ситуация осложняется в том случае, если ребенку принадлежит доля в заложенной квартире, поскольку возможно наложение судами ограничений по реализации такой доли.

⁴ Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 13.05.2023).

⁵ Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. № 137. 22.07.1998; СЗ РФ. 24.10.2022, № 43. ст. 7272.

Примечательным в этой связи является Определение Конституционного Суда РФ от 17 января 2012 г. № 10-О-О⁶. Заявителем жалобы в данном случае выступило открытое акционерное общество «НОМОС-РЕГИОБАНК». Конституционным судом было указано, что важно соблюдение баланса интересов должника и взыскателей. При этом, предоставленный должнику иммунитет не должен ограничивать права взыскателя. Конституционный суд, в рамках настоящего Определения, защитив интересы кредитора, допустил возможность обращения взыскания на жилое помещение, выступающее в качестве единственного пригодного места проживания гражданина-должника и его членов семьи, которые проживают совместно с ним.

Вместе с тем, надлежит указать, что указанная практика не должна выступать в качестве общего правила, а вопрос о возможности обращения взыскания на жилое помещение, выступающее в качестве единственного пригодного места проживания гражданина-должника и его членов семьи, которые проживают совместно с ним, должен разрешаться *ad hoc*, с учётом судами всех имеющих существенное значение для разрешения дела обстоятельств.

Надлежит также указать на проблему, состоящую в возможном конфликте сторон, который может возникнуть при оценке имущества, которое подлежит реализации. В основании данной проблемы находится возможность оценщиков пользоваться различными приёмами при осуществлении расчёта стоимости имущества, которое выступает в качестве залога.

Родственная указанной проблема вытекает также из содержания статьи 12 ФЗ «Об оценочной деятельности»⁷ и состоит в достоверности и надёжности отчёта об оценке рыночной стоимости с возможностью

⁶ Определение Конституционного Суда РФ от 17.01.2012 № 122-О-О «По жалобе гражданина Гниломедова Владимира Николаевича на нарушение его конституционных прав подпунктом «о» пункта 2 Перечня видов заработной платы и иного дохода, из которых производится удержание алиментов на несовершеннолетних детей» [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 13.05.2023).

⁷ Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. 03.08.1998. № 31. ст. 3813; Российская газета. № 290. 22.12.2022.

использования при совершении операций в рамках шестимесячного срока. Содержание указанной проблемы состоит в возможной разнице между ценой, установленной в судебном порядке оценщиком и рыночной ценой за пределами шестимесячного срока, которая может существенно возрасти. При этом, отсутствует какой-либо механизм, позволяющий должнику осуществить корректировку такой цены. Данная ситуация не согласуется с интересами как кредитора, так и должника, поскольку обе стороны заинтересованы в максимизации цены, по которой может быть реализован предмет ипотеки.

Имеется также проблема недобросовестного поведения банка в той ситуации, когда должник может погасить образовавшуюся задолженность посредством реализации предмета залога и хотел бы сделать это на добровольной основе. В таком случае банк может откладывать обращение взыскания на предмет ипотеки в целях завышения размера штрафных санкций.

В указанных обстоятельствах правовой неопределённости у банка имеется возможность искусственного затягивания направления исковых требований в суд. В качестве примера возможно привести Определение Верховного суда Российской Федерации от 31 марта 2015 г. № 33-КГ15-1⁸.

Согласно обстоятельствам рассмотренного ВС РФ дела, между банком и двумя гражданами был заключён кредитный договор, обеспеченный ипотекой. Вследствие несоблюдения заемщиками условий договора, банк добился при рассмотрении дела удовлетворения заявленных им исковых требований в части взыскания задолженности и обращения взыскания на предмет ипотеки.

Вместе с тем, как было указано судами банк искусственно тормозил процесс продажи предмета ипотеки, при этом, направление исполнительных листов судебным приставам-исполнителям была осуществлена лишь спустя 2

⁸ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 31 марта 2015 г. № 33-КГ15-1 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 13.05.2023)

года. При этом, исполнительные листы неоднократно отзывались. Указанное повлекло искусственное формирование задолженности.

Таким образом, на основании изложенного надлежит указать на необходимость разработки детального регулирования, которое позволило бы избежать приведённых выше проблем. Обращение взыскания на заложенное имущество входит в группу самых противоречивых процедур. При этом, подробная её регламентация позволит избежать проблем, существующих в правоприменительной практике.

Список использованных источников:

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 13.05.2023).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 05.12.1994. № 32. ст. 3301; Российская газета. № 82. 17.04.2023.
3. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. № 137. 22.07.1998; СЗ РФ. 24.10.2022, № 43. ст. 7272.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. 03.08.1998. № 31. ст. 3813; Российская газета. № 290. 22.12.2022.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ // СЗ РФ. 18.11.2002. № 46. ст. 4532; Российская газета. № 82. 17.04.2023.
6. Определение Конституционного Суда РФ от 17.01.2012 № 122-О-О «По жалобе гражданина Гниломедова Владимира Николаевича на нарушение его конституционных прав подпунктом «о» пункта 2 Перечня видов

заработной платы и иного дохода, из которых производится удержание алиментов на несовершеннолетних детей» [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 13.05.2023).

7. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 31 марта 2015 г. № 33-КГ15-1 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 13.05.2023)

8. Pravo.ru: [сайт]. URL: <https://pravo.ru/story/212638/> (дата обращения: 13.05.2023).